



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Uzatvorenie zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách na prevod pozemkov dotknutých stavbou R2 Šaca – Košické Olšany medzi Mestom Košice a Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s.
Predkladá	JUDr. Martin Petruško – námestník primátora
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové
Dátum zasadnutia	14.03.2016
Číslo spisu	A/2016/00382, A/2016/00383, A/2016/04766, A/2016/07231
Uznesenie	MZ MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 29 ods. 1 písm. b) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách o prevode pozemkov dotknutých stavbou vo verejnom záujme „R2 Šaca – Košické Olšany“ medzi Mestom Košice, ako budúcim predávajúcim a Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s., ako budúcim kupujúcim, osobitne podľa katastrálnych území, s týmito podstatnými náležitosťami:

- účel budúceho prevodu - majetkovoprávne usporiadanie pozemkov vo vlastníctve mesta Košice dotknutých stavbou „R2 Šaca – Košické Olšany“ podľa nasledovných katastrálnych území:
1. pozemky registra C KN v k.ú. Barca , zapísané na LV č. 2502:
 - parc. č. 2574/4, ostatná plocha s výmerou 53 m³
 - parc. č. 2670/104, orná pôda s výmerou 2477 m²
 - parc. č. 2670/115, orná pôda s výmerou 284 m²
 - parc. č. 2704/12, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 502 m²
 - parc. č. 2704/7, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1925 m²
 2. pozemky registra C KN v k.ú. Šaca, zapísané na LV č. 3037, č. 2491 a č. 901:
 - parc. č. 1174/3, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6415 m²
 - parc. č. 1188/3, vodná plocha s výmerou 120 m²
 - parc. č. 2152/6, ostatné plochy s výmerou 41 m²
 - parc. č. 1993/2, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 810 m²
 - parc. č. 1993/3, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 246 m²
 - parc. č. 1965/1, ostatné plochy s výmerou 25836 m²
 - parc. č. 1943, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 19120 m²
 - parc. č. 1941/2, ostatné plochy s výmerou 1275 m²
 - parc. č. 1941/3, ostatné plochy s výmerou 23 m²
 - parc. č. 1944/3, ostatné plochy s výmerou 398 m²
 - parc. č. 1944/2, ostatné plochy s výmerou 2218 m²
 3. pozemky registra C KN v k.ú. Košická Nová Ves, zapísané na LV č. 1050:
 - parc. č. 1107/56, lesný pozemok s výmerou 6835 m²
 4. pozemky registra C KN v k.ú. Krásna, zapísané na LV č. 7544:
 - parc. č. 14240/2, ostatné plochy s výmerou 2 m²
 - parc. č. 14262/2, ostatné plochy s výmerou 33 m²
 - parc. č. 14266/2, ostatné plochy s výmerou 112 m²
 - parc. č. 14293/2, ostatné plochy s výmerou 21 m²
 - parc. č. 14293/3, ostatné plochy s výmerou 2837 m²
 - parc. č. 14295/2, ostatné plochy s výmerou 12 m²
 - parc. č. 14295/3, ostatné plochy s výmerou 2345 m²
 - parc. č. 14298/2, ostatné plochy s výmerou 339 m²
 - parc. č. 14308/1, ostatné plochy s výmerou 41 m²

parc. č. 14308/2, ostatné plochy s výmerou 18 m²
 parc. č. 14310/1, ostatné plochy s výmerou 1252 m²
 parc. č. 14310/2, ostatné plochy s výmerou 16 m²
 parc. č. 14311/2, ostatné plochy s výmerou 40 m²
 parc. č. 14311/3, ostatné plochy s výmerou 2218 m²
 parc. č. 14312/3, ostatné plochy s výmerou 64 m²
 parc. č. 14312/4, ostatné plochy s výmerou 69 m²
 parc. č. 14312/5, ostatné plochy s výmerou 105 m²
 parc. č. 14312/6, ostatné plochy s výmerou 121 m²
 parc. č. 14312/7, ostatné plochy s výmerou 166 m²
 parc. č. 14312/8, ostatné plochy s výmerou 259 m²
 parc. č. 14313/3, vodné plochy s výmerou 130 m²
 parc. č. 14316/2, ostatné plochy s výmerou 880 m²
 parc. č. 14317/3, ostatné plochy s výmerou 4937 m²
 parc. č. 14317/4, ostatné plochy s výmerou 12 m²
 parc. č. 14317/5, ostatné plochy s výmerou 595 m²
 parc. č. 14317/6, ostatné plochy s výmerou 2 m²
 parc. č. 14317/7, ostatné plochy s výmerou 441 m²
 parc. č. 14323/3, ostatné plochy s výmerou 22 m²
 parc. č. 14323/4, ostatné plochy s výmerou 738 m²
 parc. č. 14323/5, ostatné plochy s výmerou 37 m²
 parc. č. 14328/3, ostatné plochy s výmerou 41 m²
 parc. č. 14328/4, ostatné plochy s výmerou 4 m²
 parc. č. 14328/5, ostatné plochy s výmerou 286 m²
 parc. č. 14332/2, ostatné plochy s výmerou 116 m²
 parc. č. 14332/3, ostatné plochy s výmerou 410 m²
 parc. č. 14334/3, ostatné plochy s výmerou 81 m²
 parc. č. 14334/4, ostatné plochy s výmerou 376 m²
 parc. č. 14334/5, ostatné plochy s výmerou 740 m²
 parc. č. 14339/2, ostatné plochy s výmerou 434 m²
 parc. č. 14379/2, ostatné plochy s výmerou 4 m²
 parc. č. 14382/2, ostatné plochy s výmerou 35 m²
 parc. č. 14387/2, ostatné plochy s výmerou 1 m²
 parc. č. 14393/2, ostatné plochy s výmerou 20 m²

- kúpna cena za 1 m² stanovená na základe znaleckých posudkov podľa jednotlivých katastrálnych území:

k.ú. Barca	61,85 €/m ²
k.ú. Šaca	68,70 €/m ²
k.ú. Košická Nová Ves	51,09 €/m ²
k.ú. Krásna	43,03 €/m ²

Náhrada za výkup pozemkov bude navýšená oproti cene podľa znaleckého posudku na 1,2 násobok náhrady v peniazoch v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 669/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nehnuteľností za 1 m², ktorá bude uvedená v kúpnej zmluve, nebude nižšia ako je uvedená v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

- záväzok uzatvoriť kúpne zmluvy a lehota na uzatvorenie kúpnych zmlúv – zmluvné strany sa zaväzujú, že pre potreby predmetnej stavby uzatvoria kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci (ako predávajúci) odpredá budúcemu kupujúcemu (ako kupujúcemu) svoje pozemky a budúci kupujúci (ako kupujúci) kúpi pozemky

v dohodnutom rozsahu do svojho výlučného vlastníctva, a to v lehote najneskôr do 3 rokov odo dňa obojstranného podpísania zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách.

Budúci kupujúci je oprávnený vyzvať na uzatvorenie kúpnej zmluvy budúceho predávajúceho kedykoľvek po nadobudnutí platnosti a účinnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve aj pred uplynutím trojročnej lehoty a budúci predávajúci je povinný takejto výzve bez zbytočného odkladu vyhovieť. Vyhotovenie kúpnej zmluvy zabezpečí budúci kupujúci, ktorý zároveň podá aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

- úhrada kúpnej ceny - kúpnu cenu podľa kúpnej zmluvy zaplatí budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim po doručení písomného oznámenia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom kupujúcemu.

Dôvodová správa k uzatvoreniu zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách na prevod pozemkov v k.ú. Barca, k.ú. Šaca, k.ú. Košická Nová Ves a k.ú. Krásna dotknutých stavbou vo verejnom záujme „R2 Šaca – Košické Olšany“ medzi Mestom Košice a Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s.

Národná diaľničná spoločnosť, a.s. (ďalej len NDS, a.s.) ako investor stavby rýchlostnej cesty „R2 Šaca – Košické Olšany“ požiadala prostredníctvom splnomocnencov - spoločností GEODETICCA, s.r.o., Floriánska 19, Košice a IURISTICO, s.r.o., Cimborkova 13, Košice o majetkovoprávne usporiadanie pozemkov vo vlastníctve mesta Košice dotknutých predmetnou líniovou stavbou, ktoré je potrebné k vydaniu stavebného povolenia.

Dotknuté pozemky sa nachádzajú na území mestských častí Košice – Šaca, Košice – Barca, Košice – Krásna a Košice – Košická Nová Ves. Predpokladaná výmera záberu je spolu 88 990 m², z toho v:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - k.ú. Barca | 5 241 m ² |
| - k.ú. Šaca | 56 502 m ² |
| - k.ú. Krásna | 20 412 m ² |
| - k.ú. Košická Nová Ves | 6 835 m ² |

Vzhľadom na skutočnosť, že ide o stavbu vo verejnom záujme, ktorá je súčasťou európskych dopravných koridorov a medzinárodných ciest a jej výstavba je v súlade s územným plánom VÚC Košického samosprávneho kraja, mesta Košice a jeho mestských častí ako aj dotknutých obcí, investor geodeticky zameral dotknuté pozemky vo vlastníctve mesta Košice geometrickým plánom, ktorý predložil na zápis do katastra nehnuteľností spolu s predkupným právom na základe § 7a zákona č. 669/2007 Z.z. v prospech SR – v zastúpení Národná diaľničná spoločnosť, a.s. Novovytvorené parcely registra C KN spolu s ťarchou predkupného práva boli zaevidované do príslušných listov vlastníctva mesta Košice (č. 2502, 3037, 2491, 901, 1050 a 7544).

Poznamenávame, že na predmetnú stavbu už bolo Okresným úradom Košice, odborom výstavby a bytovej politiky vydané územné rozhodnutie č. OU-KE-OVBP2-2015/002131-ÚR zo dňa 15.01.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.02.2015.

NDS, a.s. navrhla majetkovoprávne usporiadanie dotknutých pozemkov formou uzatvorenia zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách podľa jednotlivých katastrálnych území.

Predložené návrhy budúcich zmlúv okrem špecifikácie predmetu zmluvy obsahujú aj ustanovenia o návrhu výšky kúpnej ceny, spôsobe a lehote jej úhrady, lehotách na uzatvorenie „ostrej“ kúpnej zmluvy ako aj ostatné dojednania a všeobecné ustanovenia.

Lehota na uzatvorenie kúpnych zmlúv je dohodnutá na dobu najneskôr do 3 rokov odo dňa obojstranného podpísania zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách na základe výzvy budúceho kupujúceho, a to kedykoľvek po nadobudnutí platnosti a účinnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve aj pred uplynutím trojročnej lehoty. Vyhotovenie kúpnej zmluvy zabezpečí budúci kupujúci, ktorý zároveň podá aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

Výška kúpnej ceny pozemkov, ktoré budú predmetom prevodu bude cenou dohodnutou zmluvnými stranami v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy v zmysle vypracovaných znaleckých posudkov, ktoré zabezpečovala NDS, a.s.. Náhrada za výkup pozemkov bude navýšená oproti

cene podľa znaleckých posudkov na 1,2 násobok náhrady v peniazoch v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 669/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nehnuteľností za 1 m², ktorá bude uvedená v kúpnej zmluve nebude nižšia ako je uvedené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Predpokladaná dohodnutá kúpna cena po navýšení koeficientom 1,2 násobku náhrady (ceny) podľa jednotlivých katastrálnych území predstavuje nasledovnú výšku (bez DPH):

- k.ú. Šaca	4 658 024,88 €
- k.ú. Barca	388 987,02 €
- k.ú. Košická Nová ves	419 040,18 €
- k.ú. Krásna	1 053 994,03 €

Kúpnu cenu podľa kúpnej zmluvy zaplatí budúci kupujúci budúcu predávajúcemu na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim po doručení písomného oznámenia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom kupujúcemu. Lehota splatnosti faktúry bude 30 resp. 60 dní podľa jednotlivých návrhov.

ÚHA mesta Košice akceptuje uzatvorenie zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách a a príslušné mestské časti nemajú námietky.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 25.1.2016 odporučila majetkovoprávne usporiadanie pozemkov vo vlastníctve mesta Košice, ktoré sú dotknuté líniovou stavbou R2 Šaca – Košické Olšany formou uzatvorenia zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s.

Záverom poznamenávame, že následný prevod pozemkov dotknutých predmetnou stavbou sa bude realizovať v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa (nakoľko ide o stavbu vo verejnom záujme) a podlieha rozhodnutiu Mestským zastupiteľstvom trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Košice, 4.2.2016

Vypracovali: Ing. Frankovičová, Z. Švecová
referát nakladania s majetkom

Uzatvorenie zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách na prevod pozemkov dotknutých stavbou R2 Šaca – Košické Ofšany medzi Mestom Košice a Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Katastrálne územie: | Šaca, Barca, Krásna, Košická Nová Ves |
| 2. Parcelné číslo: | uvedené v návrhu na uznesenie |
| 3. Výmera na prevod spolu: | 88 990 m ² |
| 4. Predpokladaná kúpna cena spolu: | 6 520 046,11 € |
| 5. Stanoviská: | |
| - odd. ÚHA mesta Košice | akceptuje |
| - mestské časti | nemajú námietky |