



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu pozemkov v k. ú. Myslava z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové	
Dátum zasadnutia	14.03.2023	
Číslo spisu	MK/A/2023/02161	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

s c h v a ľ u j e

spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta Košice - pozemkov registra C KN v katastrálnom území Myslava v podiele 1/1 k celku:

- parc. č. 1714/60, záhrada s výmerou 16 m²,
- parc. č. 1714/61, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 2 m²,
- časť parc. č. 2238/3 - novovytvorenej parc. č. 2238/12, ostatná plocha s výmerou 208 m² na základe geometrického plánu č. 1/2019 zo dňa 8.4.2020, overeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 22.04.2020 pod č. G1-276/2020, vypracovaným spoločnosťou GEOTEREN, s.r.o.,

evidovaných na LV č. 965 do podielového spoluvlastníctva Nadeždy Vanikovej, rod. Dutkovej, dátum narodenia 05.11.1954, bytom Slobody 24, Košice v podiele ½ k celku, Ing. Vladimíra Vanika, rod. Vanika, dátum narodenia 17.01.1980, bytom Slobody 24, Košice v podiele ¼ k celku a Ľuboša Vanika, rod. Vanika, dátum narodenia 28.09.1983, bytom Považská 28, Košice v podiele ¼ k celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetné pozemky boli predmetom kúpnej zmluvy z roku 2002 a sú dlhodobo užívané ako súčasť záhrady a pozemku pod časťou chaty.

Dôvodová správa k určení spôsobu prevodu pozemkov v k. ú. Myslava z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Nadežda Vaniková, Ing. Vladimír Vaník a Ľuboš Vaník sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov parc. č. 1714/124, 1714/125, 1714/126 a rekreačnej chaty súp. č. 1107 nachádzajúcej sa na pozemkoch C KN parc. č. 1714/13, 1714/61 a 1714/124 v k. ú. Myslava na Pozemok parc. č. 1714/13 je vo vlastníctve 10-tich podielových spoluvlastníkov (jednou z nich je p. Vaniková v podiele 4/16 k celku). Parc. C KN č. 1714/61 a 1714/60 sú vlastníctvom mesta Košice. Taktiež príľahlý pozemok parc. C KN č. 2238/3 (slúžiaci ako časť záhrady) je vlastníctvom mesta Košice.

V roku 2002 p. Vaniková s manželom Ing. Vanikom (v súčasnosti nebohý) odkúpili od mesta Košice pozemok – časť parc. KN-E č. 5551 s výmerou 222 m². **Kúpna cena v zmysle kúpnej zmluvy č. 2002/00243/KZN/33 zo dňa 6.8.2002 vo výške 11 300,- Sk** (v prepočítaní na € jej zodpovedá suma 375,09 €) **bola uhradená 18.7.2002**. Kúpna zmluva bola podaná do katastra nehnuteľností dňa 9.8.2002. Kataster nehnuteľností prerušil konanie o povolení vkladu z dôvodu nedoloženia kúpnych zmlúv s ostatnými vlastníkmi pozemkov, ktoré boli zamerané jedným geometrickým plánom a vklad kúpnej zmluvy nebol do dnešného dňa povolený. Kúpna cena nebola zo strany mesta Košice kupujúcim vrátená.

Ing. Vaník v roku 2010 aj v roku 2015 opätovne požiadal o doriešenie odkúpenia pozemku s výmerou 226 m² z roku 2002, na ktorý bola uzatvorená kúpna zmluva. Keďže medzičasom došlo k prečíslovaniu parciel v predmetnej lokalite (čísla parciel v kúpnej zmluve z roku 2002 nie sú totožné so súčasným stavom v katastri nehnuteľností), žiadateľ zabezpečil vypracovanie GP na zameranie pozemkov podľa súčasného stavu a požiadal kataster o jeho zápis GP. Ten bol zrealizovaný katastrom v roku 2018.

Materiál k predaju pozemkov pre manželov Vanikových bol predmetom rokovania Majetkovej komisie MZ v Košiciach dňa 07.10.2019 a 04.11.2019. Majetková komisia odporučila priamy prenájom pozemkov pre Ing. Vanika s manželkou. O tejto skutočnosti bol žiadateľ písomne informovaný. Zároveň bol dňa 14.11.2019 zverejnený zámer prenájmu majetku, žiadateľ nepredložil svoju ponuku k predmetnému zámeru.

Ing. Vaník listom zo dňa 10.12.2019 opätovne konštatoval, že kúpnu zmluvou č. 2002/00243/KZN/33 zo dňa 06.08.2002 odkúpil od mesta Košice pozemok s výmerou 226 m² v k. ú. Myslava. Tento predaj bol schválený Uznesením MZ v Košiciach č. 726 zo dňa 06.09.2001. Preto nesúhlasil s prenájom predmetných pozemkov. Mesto Košice mu v roku 2010 pri riešení majetkovo právneho usporiadania ponúklo odkúpenie výmery 450 m² za cenu 4 500 €, t. zn. 10,- €/m². K prevodu však v tom čase nedošlo. Na predmetnom pozemku sa tiež nachádza drevená búda, ktorú tam dávnejšie postavila suseda, nemieni ju však odstrániť. Žiadateľ uvádzal, že je onkologickým pacientom a prosil, aby mu bolo umožnené odkúpenie pozemku, a tým ukončenie procesu majetkovo právneho usporiadania, ktorý trvá od roku 2002.

Na základe odporúčania majetkovej komisie Ing. Vaník súhlasil s odkúpením pozemkov za cenu 4 180,- €. Materiál k predaju pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol predložený na rokovanie MZ v Košiciach dňa 11.05.2021. Rokovanie o tomto bode bolo však prerušené z dôvodu úmrtia p. Vanika, a to do doby ukončenia dedičského konania.

Zároveň bola mestu Košice doručená sťažnosť Ing. Vargu k predaju pozemkov pre p. Vanika. V uvedenej sťažnosti uvádza, že cena, za ktorú mesto Košice predáva pozemky Vanikovcom je nízka. Trhová cena v danej lokalite je údajne niekoľkonásobne vyššia. Z tohto dôvodu žiadal stiahnuť materiál z rokovania MZ v Košiciach dňa 11.05.2021. Materiál bol stiahnutý, avšak z dôvodu úmrtia p. Vanika.

Pre úplnosť uvádzame, že Ing. Varga je vlastníkom pozemkov na ulici Pod Gruntom, ktoré sú vzdialené od pozemkov p. Vanika cca 1,5 km.

Dedičské konanie bolo ukončené a podielovými spoluvlastníkmi rekreačnej chaty súp. č. 1107 a pozemkov parc. č. 1714/124, 1714/125, 1714/126 v k. ú. Myslava sa stali:

Nadežda Vaniková (manželka) v podiele $\frac{1}{2}$ k celku

Ing. Vladimír Vanik (syn) v podiele $\frac{1}{4}$ k celku

Ľuboš Vanik (syn) v podiele $\frac{1}{4}$ k celku.

Títo opätovne požiadali o odkúpenie pozemkov parc. č. 1714/60 s výmerou 16 m², parc. č. 1714/61 s výmerou 2 m² a časti parc. č. 2238/3 s výmerou 208 m² v k. ú. Myslava

Referát ÚHA mesta Košice vo svojom stanovisku uvádza, že predmetné parcely sú súčasťou plôch záhradkárskej lokality. Na časti parcely KN-C č. 2238/3 je plánované vyústenie miestnej obslužnej komunikácie. Referát nemá výhrady k odpredaju pozemkov s podmienkou ponechania časti parc. č. 2238/3 na vyústenie tejto komunikácie. Zvyšok parc. C KN 2238/3 nemá žiaden verejnoprospešný význam a je možné ho odpredať.

Referát dopravy – nemá námietky s podmienkou ponechania časti pozemku na vyústenie miestnej komunikácie vo vlastníctve mesta Košice

MČ Košice – Myslava – nemá námietky k predaju predmetných parciel

Referát právny a legislatívny – Podľa ustanovenia § 47 Občianskeho zákonníka „(1) Ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím. (2) Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.“

V zmysle komentára k citovanému ustanoveniu aj záporné právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu má za následok, že sa zmluva zrušuje, a to od začiatku (ex tunc). Týmto okamihom účastníci prestávajú byť zmluvou viazaní.

Keďže vyššie citované ustanovenie bolo účinné aj v dobe uzatvorenia kúpnej zmluvy č. 2002/00243/KZN/33 zo dňa 6.8.2002 a s ohľadom na skutočnosť, že návrhu na vklad zmluvy do katastra nehnuteľností nebolo vyhovené, zmluva sa zrušila od počiatku. V prípade schválenia predaja pozemkov je potrebné uzatvoriť novú kúpnu zmluvu.

K výške kúpnej ceny, ktorá bola schválená uznesením MZ v roku 2001 uvádzame, že táto už je v súčasnosti po viac ako 18 rokoch neaktuálna a predaj pozemkov za túto cenu by bol ne hospodárnym nakladaním s majetkom mesta Košice. Preto je potrebné opätovne prerokovať výšku kúpnej ceny majetkovou komisiou.

Právo na vrátenie sumy vo výške 375,09 €, ktorá bola ako kúpna cena v zmysle kúpnej zmluvy zaplatená manželmi Vanikovcami mestu Košice, je premlčané. Avšak v súlade s dobrými mravmi je možné započítať predmetnú sumu na novú kúpnu cenu, ktorá bude schválená majetkovou komisiou a mestským zastupiteľstvom.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 26.09.2022 potvrdila svoje predchádzajúce odporúčania a opätovne odporučila:

- prevod pozemku podľa predloženého materiálu z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- kúpnu cenu vo výške 4180,- €,

- kúpnu cenu 375,09 uhradenú 18.07.2002 vrátiť žiadateľovi, resp. započítať,
- v prípade nesúhlasu s výškou kúpnej ceny uzatvoriť nájomnú zmluvu,
- nájomné vo výške 123 €/rok + finančnú náhradu za užívanie bez zmluvného vzťahu 246 € za 2 roky spätne
- Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť.

V decembri 2022 užívatelia zaplatili finančnú náhradu za užívanie pozemkov bez zmluvného vzťahu vo výške 246 € za 2 roky spätne.

Pri schvaľovaní samotného prevodu pozemkov bude predložené aj zrušenie uznesenie MZ č. 726 zo dňa 6.9.2001.

Vzhľadom k tomu, že predmetné pozemky boli predmetom kúpnej zmluvy z roku 2002 a sú dlhodobo užívané ako súčasť záhrady a pozemku pod časťou chaty, ich predaj bude predložený do MR a MZ z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

V zmysle novely zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, zákon č. 507/2010 Z.z., § 9 ods. 2 písm. a) mesto Košice schvaľuje v mestskom zastupiteľstve spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta. V prípade, že MZ schváli spôsob prevodu pozemku, prevod pozemku pre kupujúceho bude predložený na ďalšie rokovanie MZ.

Košice: 23. 02. 2023

Vypracovala: Ing. Imrichová
referát nakladania s majetkom

Prevod nehnuteľností - pozemkov v k. ú. Myslava z dôvodu hodného osobitného zreteľa

- | | |
|--|---|
| 1. Katastrálne územie: | Myslava |
| 2. Parcelné čísla: | 1714/60, 1714/61, časť 2238/3 |
| 3. Celková výmera na predaj: | 226 m ² (16+2+208) |
| 4. Stanoviská: | |
| - Referát ÚHA mesta Košice: | súhlasí s predajom |
| - Referát dopravy: | nemá námietky |
| - Referát právny a legislatívny | nemá námietky |
| - MČ Košice – Myslava: | nemá námietky |
| - Majetková komisia zo dňa 26.09.2022: | odporučila prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu 4 180,- €
odporučila vrátenie, resp. započítanie kúpnej ceny z roku 2002 |