



Deň zasadnutia MsZ / Testületi ülés napja: 25.6.2020

Názov predkladaného materiálu – Előterjesztett anyag címe

Žiadosť o predaj pozemkov – Ing. Varga Zoltán

Zodpovedný predkladateľ/ Felelős előterjesztő	PhDr. Ingrid Szabó vedúca Odboru rozvoja a správy majetku
Vypracoval / Témafelelős	Ing. Prodovszka

Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság	Dátum/dátum
Finančná komisia/ Pénzügyi bizottság	10.6.2020
Komisia územného plánovania, životného prostredia a pre rozvoja mesta/ Területrendezési, környezetvédelmi és városfejlesztési bizottság	08.6.2020
Mestská rada/ Városi Tanács	17.6.2020

Prílohy - Mellékletek:

1.	Dôvodová správa
2.	Návrh(y) na uznesenie
3.	Prílohy



Dôvodová správa :

Žiadateľ : Ing. Zoltán Varga, trvale bytom 945 01 Komárno

Predmet žiadosti:

predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Komárno, vedenej na LV č. 6434: pozemkov, parc. reg. „C“ č. 8776/1, o výmere 18836 m², lesný pozemok, a parc. reg. „C“ č. 8783/1 o výmere 5451 m², ostatná plocha, vedených na LV č. 6434, za účelom vybudovania obytného parku, ktorého súčasťou by boli samostatné rodinné domy a bytové domy s podzemným parkovaním vrátane technickej infraštruktúry, detského ihriska, komunikácie a chodníkov s termínom ukončenia do r. 2024.

Žiadaná kúpna cena: podľa znal. posudku vo výške 327.000,- eur + navýšenie 350.000,- eur, t.j. spolu **677.000,00 eur**.

Pozn.:

Predmetné pozemky sú podľa platného ÚPN určené na výstavbu rodinných domov resp. bytových domov do 4 NP, predajom týchto nehnuteľností by sa poskytla možnosť výstavby ďalšej obytnej štvrte.

A. Informačný základ:

- Súvisiaca platná legislatíva – zákon č. 138/1991Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:
 - <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/138/20170201>
- Súvisiace všeobecne záväzné nariadenia mesta: Zásady hospodárenia s majetkom mesta a dodatky:
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-03.pdf>
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-29.pdf>
 - <http://www.komarno.sk/docs/vzn/2008/2008-21.pdf>
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2009/2009-13.pdf>
 - http://www.komarno.sk/sk/majetok-mesta---bdu_4332.html
- Súvisiace interné normy mesta – Zásady (OVS, priamy predaj a prenájom, predaj podľa §9a ods.8 písm. b/ zákona)
 - http://komarno.sk/content/file/zasady/Z%C3%A1sady%20o%20podmienkach%20prevodu%20vlastn%C3%ADckeho%20pr%C3%A1va%20pozemku_.pdf
 - <http://komarno.sk/content/file/zasady/Z%C3%A1sady%20o%20pravidl%C3%A1ch%20obchodnej%20verejnej%20s%C3%BA%C5%A5a%C5%BEE.pdf>

Stanoviská poradných orgánov/ Tanácsadó szervek állásfoglalásai:

ÚPN:

p.č. 8776/1 - Funkčné využitie: Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch

p.č. 8783/1 - Funkčné využitie: Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 4

NP



BDÚ: 37,80 eur/m²

Stanovisko KÚPŽP a PRM zo dňa 8.6.2020:

Alt. 1: pomer hlasovania (4-0-4)

Alt. 2: odporúča schváliť návrh na uznesenie (5-0-3)

Stanovisko FK zo dňa 10.6.2020

Alt. 1: pomer hlasovania (1-0-6)

Alt. 2: odporúča schváliť návrh na uznesenie (5-0-2)

Stanovisko Rady pri MZ zo dňa 17.6.2020

Alt. 1: odporúča schváliť návrh na uznesenie (7-0-0)

Návrh uznesenia - Határozati javaslat:

Alt. 1 - OVS

Návrh na uznesenie

Vyhlasenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k majetku podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

spôsob prevodu majetku obce podľa § 9 ods. 2 písm. a) v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predajom nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže s minimálnou kúpnu cenou vo výške **327.000,00 eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním:

- pozemkov, parc. reg. „C“ č. 8776/1 o výmere 18836 m², lesný pozemok, a parc. reg. „C“ č. 8783/1 o výmere 5451 m², ostatná plocha, v k.ú. Komárno, vedených na LV č. 6434.

B/ schvaľuje

podmienky obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktoré tvoria **prílohu č. 1** tohto uznesenia, **a to najmä:**

- vyvolávacia cena je **327.000,00 eur**, ktorá je zároveň najnižším podaním,
- kupujúci (vítaz OVS) sa zaväzuje vybudovať na predmete kúpy technickú infraštruktúru, zahrňujúcu vybudovanie prístupovej cesty kategórie C3, chodníka, inžinierskych sietí (voda, kanalizácia, požiarne hydranty, plyn, električka, verejné osvetlenie, slaboprúd – vrátane prípojok k jednotlivým objektom), a to v rozsahu stanovenej rozpočtom (výkaz výmer), ktorý ako



- záväzný bude súčasťou projektovej dokumentácie predloženej stavebnému úradu pre územné a stavebné konanie;
- c) kupujúci (vítaz OVS) sa zaväzuje územné a stavebné konanie zahájiť najneskôr do 31.12.2020,
 - d) kupujúci (vítaz OVS) sa zaväzuje zahájiť realizáciu technickej a dopravnej infraštruktúry najneskôr do 31.12. 2021 a ukončiť najneskôr do 31.12.2022. V prípade nespĺnenia tejto podmienky má predávajúci mesto Komárno právo na spätné odkúpenie za cenu výške 50% z konečnej kúpnej ceny; predávajúci si uplatní toto právo na základe výzvy.
 - e) kupujúci (vítaz OVS) sa zaväzuje vyčistiť pozemky od stromov a porastov, odpadov a zabezpečiť odvoz odpadov na skládku,
 - f) na nehnuteľnosti sa zriaďuje predkupné právo ako vecné bremeno in rem (ako vecné právo), spočívajúce v povinnosti kupujúceho (vítaza OVS) ponúknuť uvedené nehnuteľnosti na predaj predávajúcemu a to v prípade nedodržania ktorýchkoľvek z podmienok uvedených v bode B/ písm. b),c),d), e) tohto uznesenia,
 - g) kupujúci je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50% kúpnej ceny v prípade, ak nedodrží účel vymedzený v zámere spôsobu využitia predmetu kúpy a podmienok ktorýchkoľvek z uvedených v bode v bode B/ písm. b),c),d), e) tohto uznesenia, ktorú kupujúci výslovne považuje za primeranú vzhľadom na hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je 918.049,00 eur, pričom minimálna výška je stanovená najmä s ohľadom na budúci zámer, ku ktorému sa kupujúci zaväzuje,
 - h) na nehnuteľnosti sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie všetkých a akýchkoľvek pohľadávok, najmä pohľadávok zo zmluvných pokút a to tak, že záložné právo bude prvé v poradí,
 - i) predávajúci má popri zaplatení zmluvnej pokuty nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikla v dôsledku porušenia povinnosti, pre ktorú bola stanovená zmluvná pokuta a to bez ohľadu na výšku zmluvnej pokuty.

C/ schvaľuje

komisiu na vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže na vyhodnotenie súťažných návrhov v zmysle bodu B/ tohto uznesenia v nasledovnom zložení:

..... predseda
..... člen
..... člen
.....člen
.....člen



D/ žiada

Mgr. Bélu Keszegha, primátora mesta

1. Zverejniť oznámenie o zámere predaja nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže, v zmysle bodu A/ tohto uznesenia, na úradných tabuliach mesta, na internetovej stránke mesta, v regionálnej tlači, prostredníctvom internetových realitných portálov.
2. Zverejniť vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu B/ tohto uznesenia na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta.

E/ žiada

Mgr. Bélu Keszegha, primátora mesta

o podpísanie menovacích dekrétov členov komisie v zmysle bodu C/ tohto uznesenia,

F/ žiada

Mgr. Bélu Keszegha, primátora mesta

1. vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s realizáciou obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia,
Termín: 30 dní odo dňa schválenia uznesenia
2. predložiť informatívnu správu o výsledku obchodnej verejnej súťaže.

Termín: 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže

Alt. 2 - Návrh na uznesenie podľa žiadosti:

**Návrh na uznesenie
k žiadosti o predaj pozemku**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

1. v súlade s ustanoveniami § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- **zámer predaja** pozemkov, parc. reg. „C“ č. 8776/1 o výmere 18836 m², lesný pozemok, a parc. reg. „C“ č. 8783/1 o výmere 5451 m², ostatná plocha, v k.ú. Komárno, vedených na LV č. 6434,
pre Ing. Zoltána Vargu, rodeného, narodeného, s trvalým pobytom 945 01 Komárno

ako prípad osobitného zreteľa z dôvodu, že na predmetných pozemkoch by vybuodoval obytný park, ktorého súčasťou by boli samostatné rodinné domy a bytové



domy s podzemným parkovaním vrátane technickej infraštruktúry, detského ihriska, komunikácie a chodníkov s termínom ukončenia do r. 2024,

2. **kúpnu cenu pozemku** určenú znaleckým posudkom č. 34/2020, vypracovaným Ing. Katarínou Vyšehradskou, znalkyňou v odbore stavebníctvo, vo výške **327.000,00 eur** za nasledovných podmienok :

- a) kupujúci sa zaväzuje vybudovať na predmete kúpy dopravnú infraštruktúru v hodnote 350.000,00 eur, ktorú po vybudovaní a skolaudovaní, podľa geodetického zamerania odovzdá (vrátane pozemkov cca.4100 m²) mestu Komárno za 1,- eur,
- b) kupujúci sa zaväzuje územné a stavebné konanie zaháji do konca roka 2020,
- c) kupujúci sa zaväzuje realizáciu výstavby objektov obytného parku vykonať do roku 2024,
- d) na nehnuteľnosti sa zriaďuje predkupné právo ako vecné bremeno in rem (ako vecné právo), spočívajúce v povinnosti kupujúceho ponúknuť uvedené nehnuteľnosti na predaj predávajúcemu a to v prípade nedodržania ktorejkoľvek z podmienok uvedených v bode A/2, písm. a),b),c) tohto uznesenia
- e) kupujúci je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50% kúpnej ceny v prípade, ak nedodrží účel vymedzený v zámere spôsobu využitia predmetu kúpy a ktorejkoľvek z podmienok uvedených v bode A/ 2, písm. a),b),c) tohto uznesenia,
- f) na nehnuteľnosti sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie všetkých a akýchkoľvek pohľadávok, najmä pohľadávok zo zmluvných pokút a to tak, že záložné právo bude prvé v poradí,
- g) predávajúci má popri zaplatení zmluvnej pokuty nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikla v dôsledku porušenia povinnosti, pre ktorú bola stanovená zmluvná pokuta a to bez ohľadu na výšku zmluvnej pokuty,
- h) mesto zverejní svoj zámer predat' pozemok z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

B/ žiada

Mgr. Bélu Keszegha, primátora mesta Komárno

1. zabezpečiť zverejnenie zámeru v zmysle bodu A/ tohto uznesenia,
Termín : 30 dní od schválenia uznesenia
2. predložiť na ďalšie zasadnutie MZ návrh o schválení predaja a kúpnej zmluvy.