

## Dôvodová správa

### k zrušeniu uznesenia č. 313/2007 na predaj pozemkov na Markušovskej ceste v Spišskej Novej Vsi

Na 13. zasadnutí Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja (ďalej len „Zastupiteľstvo KSK“) bol schválený predaj pozemkov na Markušovskej ceste v Spišskej Novej Vsi (parcely KN-C č. 45 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2.396 m<sup>2</sup> a parcely KN-C č. 46 – ostatné plochy o výmere 643 m<sup>2</sup>) pre Mesto Spišská Nová Ves za cenu 1.557.000,- Sk. Na rokovanie Zastupiteľstva KSK bol predložený návrh na schválenie predaja na základe výsledkov ponukového konania, v rámci ktorého predložilo svoju ponuku Mesto Spišská Nová Ves (minimálna kúpna cena predstavovala sumu 1.557.000,- Sk). V rámci schvaľovania predaja na 13. zasadnutí Zastupiteľstva KSK bol predložený poslanecký pozmeňovací návrh, ktorý okrem samotného predaja navrhoval zriadenie vecného bremena na predávaných pozemkoch. Vecné bremeno malo spočívať v bezodplatnom práve prechodu a prejazdu cez predávané pozemky v prospech vlastníka susedného pozemku (parcely KN-C č. 44/1). Zastupiteľstvo KSK schválilo predaj pozemkov v znení podľa pozmeňovacieho návrhu, teda spolu so zriadením vecného bremena (uznesenie č. 313/2007).

Vzhľadom na podstatnú zmenu, ku ktorej došlo pozmeňovacím návrhom, bolo Mesto Spišská Nová Ves (ďalej len „Mesto SNV“), ako kupujúci podľa uznesenia č. 313/2007, oboznámené s novými podmienkami predaja pozemkov. Mesto SNV s takto zmenenými podmienkami nesúhlasilo z nasledujúcich dôvodov:

- vecným bremenom by bola voľnosť nakladania s týmito pozemkami pre nového vlastníka obmedzená,
- pôvodná cena, ktorá vychádzala zo všeobecnej hodnoty určenej znaleckým posudkom, nezohľadňovala obmedzenie spočívajúce vo vecnom bremene,
- zabezpečenie prístupu k verejnej komunikácii, ako dôvod zriadenia vecného bremena, nie je podľa názoru Mesta SNV nevyhnutné riešiť zriadením vecného bremena,
- rozsah vecného bremena nie je v uznesení č. 313/2007 bližšie špecifikovaný, čím dochádza k obmedzeniu celej výmery dotknutých pozemkov, nad rozsah potrebný pre zabezpečenie prístupu k susednému pozemku,
- uznesenie č. 313/2007 nijakým spôsobom bližšie nešpecifikuje podmienky zriadenia vecného bremena,
- uznesenie Mestského zastupiteľstva, ktorým bolo schválené odkúpenie pozemkov od samosprávneho kraja nezohľadňovalo otázku zriadenia vecného bremena,
- podmienky ponukového konania na predaj predmetných pozemkov, ktoré samosprávny kraj uskutočnil v mesiaci jún 2007, neobsahovali tak podstatnú náležitosť akou je zriadenie vecného bremena.

Z uvedených dôvodov Mesto SNV nemôže pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy za podmienok schválených uznesením Zastupiteľstva KSK.

Uznesenie č. 313/2007 bolo schválené v znení, ktoré neumožňuje jeho realizáciu z viacerých dôvodov. Podmienky zriadenia vecného bremena **musia byť špecifikované dostatočne určitým spôsobom čo do rozsahu, časového trvania vecného bremena a odplaty za jeho zriadenie.**

Vecné bremeno (v obdobných prípadoch, keď je potrebné vymedziť rozsah obmedzenia za účelom zabezpečenia prístupu k susednému pozemku) sa zriaďuje na základe geometrického plánu, ktorý *presne vymedzí časť pozemku zaťaženú vecným bremenom*, ktoré umožňuje oprávnenej osobe užívať pozemok na prechod k svojmu pozemku. Ďalšou z podstatných náležitostí zriadenia vecného bremena je čas, na ktorý sa vecné bremeno

*zriaďuje*. Môže ísť o dobu určitú s konkrétnym časovým vymedzením alebo o dobu neurčitú. Okrem uvedených podstatných náležitostí zriadenia vecného bremena je potrebné dohodnúť *ostatné podmienky*, akými sú napr. spôsob predčasného zániku vecného bremena, konkrétne podmienky výkonu práva oprávnenej osoby, a pod.. Takto dohodnuté podmienky zriadenia vecného bremena by mali byť predmetom osobitného uznesenia Zastupiteľstva KSK, ktoré by bolo podkladom pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena s následným zápisom vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Vecné bremeno sa zriaďuje *zmluvou o zriadení vecného bremena* ako osobitným zmluvným typom. Takúto zmluvu uzatvára vlastník zaťaženého pozemku (KSK), ako osoba povinná z vecného bremena a osoba, v prospech ktorej sa vecné bremeno zriaďuje (vlastník susedného pozemku), ako osoba oprávnená z vecného bremena. Predaj predmetných pozemkov by sa realizoval *kúpnu zmluvou* uzatváranou medzi KSK, ako predávajúcim na strane jednej a Mestom SNV, ako kupujúcim na strane druhej. Vzhľadom na odlišnosť právnych inštitútov vecného bremena a prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam, nie je možné spájať tieto dva odlišné inštitúty do jednej zmluvy. Nie je možné zaviazat' Mesto SNV, ako kupujúceho z kúpnej zmluvy, povinnosťou zriadenia vecného bremena v prospech tretej osoby (vlastníka susedného pozemku). Z týchto dôvodov nie je možné zrealizovať uznesenie Zastupiteľstva KSK č. 313/2007 v znení, v akom bolo schválené po zapracovaní pozmeňovacieho návrhu.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujeme Zastupiteľstvu KSK schváliť zrušenie uznesenia č. 313/2007. Zrušením uznesenia bude možné vyhlásiť nové ponukové konanie na predaj predmetných pozemkov (parcely KN-C č. 45 a parcely KN-C č. 46, katastrálne územie Spišská Nová Ves). *Komisia k hospodáreniu s majetkom Košického samosprávneho kraja* na svojom rokovaní dňa 5.6.2008 navrhovaný postup prerokovala, schválila a odporúča Zastupiteľstvu schváliť zrušenie uznesenia č. 313/2007.

Príloha: uznesenie č. 313/2007 zo dňa 27.8.2007

Vypracoval: JUDr. Samuel Szunyog,  
5.6.2008