

## Dôvodová správa

### k odkúpeniu pozemkov od Štátneho geologického ústavu D. Štúra v Spišskej Novej Vsi a zmluva o budúcej kúpnej zmluve s Mestom Spišská Nová Ves

Košický samosprávny kraj (ďalej len „samosprávny kraj“) je stavebníkom stavby „Rekonštrukcia križovatky ciest III/5365 Markušovská cesta a III/53610 Mlynská ulica, Spišská Nová Ves“. Projektovú prípravu zabezpečuje Správa ciest Košického samosprávneho kraja. Ide o rekonštrukciu priesečnej križovatky na okružnú v Spišskej Novej Vsi. Na príprave stavby samosprávny kraj spolupracuje s Mestom Spišská Nová Ves (ďalej len „Mesto SNV“). Financovanie stavby je naplánované aj z prostriedkov EÚ.

Stavba je rozdelená do 3 stavebných objektov:

1. SO–01 cestné teleso
2. SO–02 pešie chodníky a cyklochodníky
3. SO–03 náhradné parkovisko.

Po ukončení investičnej akcie ostane stavebný objekt *SO–01 cestné teleso* vo vlastníctve samosprávneho kraja. Stavebné objekty *SO–02 pešie chodníky a cyklochodníky* a *SO–03 náhradné parkovisko* budú majetkom Mesta SNV (toto usporiadanie pozemných komunikácií vyplýva z osobitnej právnej úpravy, najmä zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách /cestný zákon/ v znení neskorších predpisov). Napriek tomu je samosprávny kraj jediným stavebníkom, a to z dôvodu, aby bola zachovaná možnosť čerpania prostriedkov z fondov EÚ. Po realizácii stavby by mali byť stavebné objekty SO–02 a SO–03 prevedené do vlastníctva Mesta SNV.

Projekt zasahuje aj do pozemkov, ktoré nepatria samosprávnemu kraju. Ide o pozemky týchto vlastníkov:

- Mesto SNV
- Slovenská republika, v správe Geologický prieskum š.p. v likvidácii
- Slovenská republika, v správe Štátny geologický ústav Dionýza Štúra.

S Mestom SNV a s Geologickým prieskumom š.p. má samosprávny kraj zazmluvnený vzťah k pozemkom, ktoré budú stavbou dotknuté (nájomnou zmluvou po dobu výstavby, resp. zmluvou o budúcej kúpnej zmluve). So Štátnym geologickým ústavom D. Štúra (ďalej len „ŠGÚDŠ“) samosprávny kraj nemá žiadnu zmluvu, ktorá by oprávňovala k stavebným prácam na dotknutých pozemkoch. Z tohto dôvodu vstúpil samosprávny kraj do rokovaní s ŠGÚDŠ za účelom usporiadania majetkových vzťahov k dotknutým pozemkom, výsledkom ktorých boli návrhy nájomnej zmluvy, resp. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Takéto riešenie bolo zo strany Ministerstva financií SR, ktorého schváleniu zmluva podlieha, zamietnuté, nakoľko zákon č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov neumožňuje v takýchto prípadoch iný postup než odkúpenie pozemkov na základe kúpnej zmluvy.

Neexistencia zmluvného vzťahu, ktorý by oprávňoval samosprávny kraj realizovať stavbu na pozemkoch SR v správe ŠGÚDŠ, ohrozila vydanie stavebného povolenia pre stavebné objekty SO–02 pešie chodníky a cyklochodníky a SO–03 náhradné parkovisko. Právoplatné stavebné povolenie je jednou z podmienok žiadosti o financovanie projektu z fondov EÚ.

Výsledkom vzniknutej situácie bola dohoda všetkých zúčastnených strán, t.j. samosprávneho kraja, ŠGÚDŠ a Mesta SNV, o odkúpení dotknutých pozemkov

od ŠGÚDŠ. Pre tento účel bol vyhotovený geometrický plán vymedzujúci predmetnú časť pozemkov podľa projektovej dokumentácie stavby, ako aj znalecký posudok na ocenenie týchto pozemkov.

Vzhľadom na to, že po ukončení rekonštrukcie prejdú stavebné objekty SO-02 a SO-03 do vlastníctva Mesta SNV, samosprávny kraj a Mesto SNV sa dohodli na tom, že pozemky pod týmito objektmi prevedie samosprávny kraj kúpnu zmluvou do vlastníctva mesta, a to za rovnakých podmienok, za akých pozemky samosprávny kraj odkúpi od ŠGÚDŠ, t.j. za cenu podľa znaleckého posudku zvýšenú o vynútené náklady spojené s ich odkúpením od ŠGÚDŠ. Ide o náklady na vyhotovenie geometrického plánu a jeho aktualizácie pre účely majetkoprávneho vysporiadania (998,70 €) a náklady konania na katastri nehnuteľností (poplatok za podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností vo výške 66 €). Samosprávny kraj sa týmto postupom vyhne neoprávneným nákladom na vysporiadanie pozemkov pod objektmi, ktoré nebudú v jeho vlastníctve, ale ktoré prejdú do majetku Mesta SNV.

Predkladaný návrh v sebe zahŕňa dva samostatné, navzájom ale prepojené úkony. Prvým je odkúpenie pozemkov pod stavebnými objektmi SO-01, SO-02, SO-03, t.j. novovzniknuté parcely č. 53/64 (355 m<sup>2</sup>), 53/65 (540 m<sup>2</sup>), 53/66 (806 m<sup>2</sup>), spolu o celkovej výmere 1701 m<sup>2</sup> od ŠGÚDŠ za cenu podľa znaleckého posudku (znalecký posudok č. 156/2010 z 26.7.2010 vyhotovený Ing. Čurillom), t.j. 104.067,18 € (61,18 €/m<sup>2</sup>). Odkúpením získa samosprávny kraj, ako stavebník, právny vzťah aj k ostávajúcej časti pozemkov pod stavbou, čím bude naplnená podmienka stavebného povolenia a bude možné začať s realizáciou stavebných prác. Zo strany predávajúceho podlieha kúpna zmluva schváleniu Ministerstvom životného prostredia SR, ako zriaďovateľa ŠGÚDŠ a Ministerstvom financií SR.

Druhým úkonom je uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s Mestom SNV na predaj vykúpených pozemkov pod stavebnými objektmi SO-02 a SO-03, t.j. parcely č. 53/65 (540 m<sup>2</sup>), 53/66 (806 m<sup>2</sup>), za cenu podľa znaleckého posudku zvýšenú o vyvolané náklady samosprávneho kraja, spolu teda za cenu 83.412,98 €. Riadnu kúpnu zmluvu medzi samosprávnym krajom a Mestom SNV bude možné uzavrieť až potom, čo bude zrealizovaný prevod dotknutých pozemkov z majetku ŠGÚDŠ do vlastníctva samosprávneho kraja.

Takéto riešenie majetkového usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom zároveň umožňuje to, aby vlastníci pozemných komunikácií dotknutých rekonštrukciou križovatky, t.j. samosprávny kraj a Mesto SNV, mohli na základe porealizačného zamerania stavby riešiť prípadné odchýlky stavebných prác od projektovej dokumentácie a z toho vyplývajúce nároky na ďalšie usporiadanie vlastníckych vzťahov každá samostatne pod vlastnými objektmi.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme zastupiteľstvu návrh na schválenie odkúpenia pozemkov od ŠGÚDŠ o celkovej výmere 1701 m<sup>2</sup> za cenu podľa znaleckého posudku, ako aj návrh na schválenie uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s Mestom SNV na budúci predaj pozemkov pod stavebnými objektmi SO-02 pešie chodníky a cyklochodníky a SO-03 náhradné parkovisko o celkovej výmere 1346 m<sup>2</sup>, a to ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo rozhoduje v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.

Príloha:

*Grafické znázornenie predmetných pozemkov*

Vypracoval:

JUDr. Andrej Bendžala