

Dôvodová správa

k zriadeniu budúceho vecného bremena a majetkovoprávnemu usporiadaniu pre IBV Malá Ida - Za Berekom

Košický samosprávny kraj (ďalej len „samosprávny kraj“) je vlastníkom cesty III. triedy č. III/050256 prechádzajúcej katastrálnym územím Malá Ida, pozdĺž ktorej je plánovaná výstavba lokality „IBV za Berekom“.

Navrhovaná lokalita „IBV za Berekom“ bude podľa schváleného územného plánu obce Malá Ida a právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby umiestnená po pravej strane cesty III. triedy č. III/05026 (Malá Ida – Bukovec) za novou zástavbou lokality Panský les.

V súvislosti s plánovaným zámerom sa spoločnosť L. P. Development a. s. obrátila na samosprávny kraj so žiadosťou o uzavretie zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene na pozemky: parcely registra „E“ KN č. 412, 413, 415, 169/2 a 169/302, nachádzajúce sa v katastrálnom území Malá Ida, z dôvodu, že na pozemkoch plánuje výstavbu inžinierskych sietí: vodovod, kanalizácia, plynovod, prípojky VN, rozvody NN a slaboprúdové rozvody, ktoré budú realizované v rámci stavby: „Malá Ida, technická infraštruktúra pre IBV za Berekom“. Plánované uloženie inžinierskych sietí je vyznačené v grafickom znázornení, ktoré je prílohou uznesenia.

Žiadosť bola odôvodnená tým, že L. P. Development a. s. ako stavebník musí v stavebnom konaní preukázať právny vzťah k pozemkom.

Vzhľadom na skutočnosť, že stavba bude realizovaná na pozemkoch v dotyku s cestou III. triedy č. III/050256 vo vlastníctve samosprávneho kraja, k jej realizácii sa vyjadrili Správa ciest Košického samosprávneho kraja a odbor dopravy Úradu Košického samosprávneho kraja, ktorí s realizáciou súhlasia za predpokladu, že budú dodržané podmienky uvedené v ich stanoviskách.

V súvislosti s podanými žiadosťami je potrebné uviesť, že v katastri nehnuteľností je ako vlastník uvedených pozemkov zapísaná Slovenská republika a správca Slovenský pozemkový fond (SPF). Z uvedeného dôvodu bolo k žiadosti doložené vyjadrenie SPF, v ktorom sa konštatuje, že uvedené pozemky prešli dňom 01.07.2009 v zmysle ustanovenia § 3b zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov do vlastníctva samosprávneho kraja. K týmto pozemkom doposiaľ nebol podpísaný delimitačný protokol medzi SPF a samosprávnym krajom o prechode uvedených pozemkov do vlastníctva samosprávneho kraja.

Pri posudzovaní žiadosti odbor správy majetku Úradu Košického samosprávneho kraja vychádzal predovšetkým zo skutočnosti, že doposiaľ nebol podpísaný delimitačný protokol o prechode uvedených pozemkov do vlastníctva samosprávneho kraja a presné umiestnenie ako aj rozsah uloženia inžinierskych sietí a určenie predmetu prevodu vlastníctva (časť dopravného napojenia a časti pozemkov) budú zrejmé až po ich zrealizovaní a následnom zameraní geometrickým plánom. Preto je riešením uzavretie zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene so stavebníkom, obsahom ktorej bude záväzok zmluvných strán uzavrieť zmluvu o vecnom bremene za súčasného splnenia podmienok, ktorými budú podpísanie delimitačného protokolu a dokončenie stavby.

Po dokončení stavieb zabezpečí stavebník na vlastné náklady geometrický plán na vyznačenie vecného bremena, v ktorom bude vyznačené presné uloženie inžinierskych sietí. Budúce vecné bremeno bude zriadené za odplatu.

V zmysle Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja je možné vecné bremeno zriadiť za odplatu, a to najmenej v takej výške za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle zriaďuje vecné bremeno na takýto účel. Ak nebude možné určiť výšku odplaty týmto spôsobom, bude určená znaleckým posudkom na náklady stavebníka.

Zriadenie vecného bremena podlieha schváleniu Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja iba v prípade, ak odplata za jeho zriadenie je vyššia ako 3.500 €. Vzhľadom na rozsah uloženia inžinierskych sietí a lokalitu, v ktorej budú uložené predpokladáme, že v danom prípade odplata za vecné bremeno prekročí uvedenú sumu 3.500 €.

V súvislosti s plánovaným zámerom je potrebné vybudovať dopravné napojenie a zabezpečiť jeho majetkovoprávne usporiadanie. Navrhovaný spôsob majetkovoprávneho usporiadania spočíva v prevode vlastníctva k časti dopravného napojenia – odbočovacím pruhom a k časti cestných pozemkov. Za tým účelom by bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve na kúpu odbočovacích pruhov a zmluva o budúcej kúpnej zmluve na predaj časti pozemkov zastavaných novovybudovanou komunikáciou. Riadne kúpne zmluvy by boli uzavreté až po delimitácii dotknutých pozemkov od Slovenského pozemkového fondu do majetku samosprávneho kraja a po realizácii dopravného napojenia a jeho následného zamerania geometrickým plánom (geometrický plán na zameranie dotknutých častí dopravného napojenia a na odčlenenie pozemkov ako aj znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty predávaných pozemkov budú vyhotovené na náklady spoločnosti L.P. Development a.s.). Kúpna zmluva na predaj časti pozemkov by sa realizovala priamym predajom v režime upravenom v § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, teda ako predaj pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa. Ide o prípady, v ktorých zákon predpokladá predaj pozemku (časti pozemku) práve vlastníčkovi stavby (napr. pozemnej komunikácie) bez povinnosti vytvárať súťažné prostredie.

Kúpnu zmluvou na kúpu časti dopravného napojenia samosprávny kraj nadobudne vlastníctvo k odbočovacím pruhom, ktoré sa stanú súčasťou cesty III. triedy č. III/050256, a to za symbolické 1 €.

Realizáciou dopravného napojenia sa v zmysle *Technických podmienok Usporiadávania cestnej siete (TP 03/2004)* vydaných Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zmenia hranice majetkovej správy k pozemným komunikáciám v novovytvorených križovatkách (projekt napojenia IBV na cestu III/050256 počíta s vybudovaním dvoch križovatiek). Z toho dôvodu samosprávny kraj prevedie na vlastníka novovybudovanej komunikácie (spoločnosť L.P. Development a.s.) časť pozemkov pod touto novou komunikáciou v úseku jej dotyku s cestou III. triedy č. III/050256. Samosprávny kraj si ponechá pozemky pod svojou cestou tretej triedy a spoločnosti L.P. Development a.s. odpredá ostávajúcu časť pozemkov, na ktorých bude vybudovaná nová komunikácia, ktorá nebude vlastníctvom samosprávneho kraja, za cenu podľa znaleckého posudku.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja návrh na schválenie uzavretia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na kúpu časti dopravného napojenia IBV Malá Ida – Za Berekom na cestu III. triedy č. III/050256 a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj časti pozemkov pod novovybudovanou pozemnou komunikáciou, tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Príloha:

- Grafické znázornenie

Vypracoval:

JUDr. Marta Vargová

JUDr. Samuel Szunyog