



K bodu rokovania číslo:

**Tibor Gyenes a manž. Denisa Gyenesová, Nadabula 247,
048 01 Rožňava
- predaj pozemkov mesta Rožňava**

<p>Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora mesta</p>	<p><u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave</p>
<p>Prerokované : vo finančnej komisii dňa 16. 03. 2023</p>	<p>s c h v a ľ u j e</p>
<p>Vypracoval : Ing. Michal Brincko</p>	<p>predaj pozemku mesta v k. ú. Nadabula, novovytvorená parcela parc. č. KN C 1041/3 ostatná plocha s výmerou 70 m² odčlenenej z parcely parc. č. KN E 1084/203 vodná plocha s celkovou výmerou 162 m², zapísanej na LV 2475, podľa geometrického plánu vyhotoveného Ing. Jaroslavom Palackom pod č. 46933239-20/2023 zo dňa 09. 03. 2023 pre žiadateľov Tibora Gyenesa a manž. Denisu Gyenesovú, bydliskom Nadabula 247, 048 01 Rožňava, podľa § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb., z dôvodu, že mesto pozemok nevyužíva a bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľov, za cenu 1 750,- €. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci.</p>
<p>Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Grafickú prílohu</p>	<p>u k l a d á</p>
	<p>zabezpečiť vypracovanie kúpnej zmluvy</p>
	<p>Z: zástupca primátora mesta T: do 30. 04. 2023</p>

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu

Tibor Gyenes a manž. Denisa Gyenesová, Nadabula 247, 048 01 Rožňava - predaj pozemku mesta

Legislatívne východiská:	§ 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	7/2023 zo dňa 09. 02. 2023, zverejnený zámer predaja a predložený GP
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu 1 750,- €, položka č. 231001
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 09. 02. 2023 uznesením číslo 7/2023 schválilo zverejnenie zámeru predaja časti pozemkov mesta v k. ú. Nadabula, časť z parciel parc. č. KN E 1084/202 vodná plocha s výmerou 669 m², parc. č. KN E 1007 trvalý trávny porast s výmerou 468 m² a parc. č. KN E 1084/203 vodná plocha s výmerou 162 m², zapísaných na LV 2475 s výmerou spresnenou geometrickým plánom pre žiadateľov Tibora Gyenesa a manželku Denisu Gyenesovú, bydliskom Nadabula 247, 048 01 Rožňava, podľa § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb., z dôvodu, že mesto pozemok nevyužíva a bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľov, **za cenu 25,- €/m²**. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci.

Tento zámer predaja pozemku mesta bol zverejnený obvyklým spôsobom na dobu 15 dní.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v extraviláne mesta Rožňava, v mestskej časti Nadabula, vo svahu vedľa cesty vedúcej k miestnej časti Papiernička a bezprostredne susedia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľov ako je to vyznačené na grafickej prílohe.

Žiadatelia sa dostavili osobne na mestský úrad a oznámili, že majú záujem len o kúpu jedného pozemku a to časti parcely KN E 1084/203.

Predmetom predaja je pozemok v k. ú. Nadabula, novovytvorená parcela č. KN C 1041/3 ostatná plocha s výmerou 70 m² odčlenená z parcely parc. č. KN E 1084/203 vodná plocha s celkovou výmerou 162 m² zapísanej na LV 2475 podľa geometrického plánu č. 46933239-20/2023 vyhotoveného Ing. Jaroslavom Palackom dňa 09. 03. 2023.

Predkladáme tento materiál za účelom konečného schválenia predaja predmetného pozemku mesta.

Dňa 09. 02. 2023 bola na podateľňu mestského úradu doručená námietka voči zámeru predaja pozemkov p. Gyenesovi od p. Radovana Škribu v nasledovnom znení:

„Podavam namietku voci zameru predaja podla vyrokovej casti dovodovej spravy citujem:

Žiadatelia žiadajú o odpredaj častí pozemkov mesta v k. ú. Nadabula, časť z parciel parc. č. KN E 1084/202 vodná plocha s výmerou 669 m², parc. č. KN E 1007 trvalý trávny porast s výmerou 468 m² a parc. č. KN E 1084/203 vodná plocha s výmerou 162 m², zapísaných na LV 2475. Výmera častí pozemkov bude spresnená geometrickým plánom s úhrnnou výmerou cca 190 m²

Ziadatelia ziadaju v ziadosti zo dna 4.1.2023 o odpredaj pozemkov ktore nelegalne oplotili a za ktore dodnes nie je ziadna zmluva o prenajme cize mestske zastupitelstvo opakovane sa pokusa predat nie pozemok ale ciernu stavbu plota na nej, samozrejme z odpustenim uslych nevyrubenych dani za dobu neoprávneného užívania pozemku, kde nas sused pan Moro občan Romskeho povodu musel za rovnakych okolnosti svoju stavbu zburat a uviesť do povodného stavu a spätne zaplatiť dane za užívanie no p. Sedova ani p. Gyenes nemusia.

Upozorňujem zastupiteľov mesta Rožnava že stavba a jej legalizácia bez stavebného povolenia, vytyčovacieho protokolu a súhlasu majiteľov susedných pozemkov je trestným činom stavby na cudzom pozemku ako aj hrubým porušením stavebného zákona. Plot spomínaný vo vyrokovej časti tam nenarastol cez noc postavili ho žiadatelia takže konali vedome v rozpore so zákonom.

Takisto podľa VZN Mesta Rožnava 10 metrov od brehu rieky je verejný priestor cize zamedzenie prístupu verejnosti k vodnému zdroju ktorý je majetkom všetkých občanov je porušením vodného zákona, Ustavy SR, ako aj platného záväzného nariadenia mesta.

I keď osobitný zreteľ nie je špecifikovaný zákonom rozhodne je nie použiteľný na legalizáciu trestného činu stavby na cudzom pozemku.

Je to náš pozemok, pozemok všetkých občanov mesta Rožnava, a upozorňujem zastupcov mesta že v prvom rade sa musia vyrovnať so vzniknutou situáciou stavby nelegálneho oplotenia na pozemku všetkých občanov a neplatenia daní za obdobie keď my všetci sme nemohli užívať tento pozemok a jedna rodina konfiskátorov ano.

Vy nepredavate svoj vlastný súkromný pozemok ale pozemok náš občanov mesta takže sa nechovajte ako pri predaji vlastného pozemku.

Ja pochybujem že keby komukoľvek zo zastupcov mesta niekto zabral pozemok tak by sa na to necinne díval ako to je v tomto prípade a po desiatkach rokov by z úsmevom tento pozemok nezistne predal bez akejkoľvek náhrady na ktorú má podľa zákona právo.

Samozrejme že parcela trvalý trávny porast je ornou pôdou cize otázne je stanovisko pozemkového úradu OU RV a takisto v prípade vodných plôch je otázne kto je vlastníkom vodných plôch pokiaľ nebol určený účel využitia pozemkov, nakoľko vodné plochy sú statným majetkom vychádzajúc z vodného zákona a mesto môže prístup k odpredaju iba v prípade že oznáči spôsob využívania pozemkov v katastrálnej mape k čomu nedošlo.

Takisto sa jedna o extravilan a mesto asi ťažko môže cestou stavebného úradu povoliť stavbu na ornej pôde čím nelegálna stavba rozhodne je ale toto by malo byť zastupcom mesta jasné.

Zasielam svoju námietku k zameru odpredať tieto pozemky na známosť na podateľňu mesta Rožnava, OU RV, SVP sp, Min živ prostredia, a žiadam mesto Rožnava aby stiahlo zamer predaja z rokovania pokiaľ sa nevyrieši ilegálna stavba na pozemku mesta Rožnava ako aj nebudu zaplatené dane spätne za celé obdobie nelegálneho užívania nakoľko táto suma patri

do príjmovej položky nas občanov a o tuto príjmovú časť sa máte starať ako zástupcovia mesta podľa Vaseho poslancieckeho sľubu ak si ho ešte pamätáte.

Radovan Škriba

Nadabula 65

04801 Rožňava“

K stavbe oplotenia pozemkov sa v minulosti vyjadril aj p. Gyenes nasledovne:

„Chcel by som sa vyjadriť k podnetu navrhovateľa. Predmetné oplotenie nie je pevne spojené so zemou, nakoľko ide o plne odnímateľné oplotenie, oplotenie nebolo nikdy zamknuté a umožňuje bezproblémový prístup na pozemok a rovnako aj na hrádzu z oboch strán. Oplotenie nekončí na hrádzi ako uvádza navrhovateľ, keďže hrádza končí niekoľko metrov pred oplotením. Provizórne oplotenie bolo zhotovené z dôvodu zamedzenia úteku psov ako aj hydiny z pozemku.“ P. Gyenes ďalej uvádza, že nikdy nikomu nebránil v pohybe po hrádzi a v blízkosti rieky Slaná.

Predmetom predaja sú výlučne pozemky vo vlastníctve mesta v k. ú. Nadabula evidované na LV 2475, predmetom žiadosti ani materiálu o zverejnení zámeru predaja pozemkov nie je žiadne oplotenie alebo iné stavby. Oplotenie je podľa zákona definované ako drobná stavba, a preto na jeho výstavbu nie je potrebné stavebné povolenie, je však nutné túto stavbu ohlásiť stavebnému úradu.

K stavbe oplotenia prebieha štátny stavebný dohľad, ku ktorému vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 12.12.2022 po miestnej obhliadke konanej dňa 9.12.2022 nasledovné stanovisko:

„Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že plot a brána, ktoré sú predmetom stavebného dohľadu, ležia na parcelách E-KN č. 1006/1, zapísanej na LV č. 369, k. ú. Nadabula vo vlastníctve Slovenskej republiky, správca Obvodný úrad v Košiciach, Komenského 52, Košice a E-KN č. 1007/1 a 1084/202, zapísaných na LV č. 2475, k. ú. Nadabula, vo vlastníctve Mesta Rožňava, Šafárikova 29, Rožňava. Plot tvoria kovové stĺpy zapichnuté v zemi, na ktorých je osadená brána a vedené pletivo. Stĺpy nie sú osadené v betónových pätkách, ale nie sú inak spojené so zemou pevným základom. Úrad geodézie, kartografie a katastra k danej veci uvádza, že predmetné oplotenie a brána sú dočasného charakteru. V zmysle zákona č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam nie sú predmetom evidencie katastra nehnuteľností. Nič nebráni vlastníkom pozemkov – Obvodnému úradu v Košiciach a Mestu Rožňava, aby sa dohodli so stavebníkom plota na vlastníckych právach k časti pozemkov, kde sa plot a brána nachádzajú.“

Okresný úrad Rožňava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal nasledovné stanovisko:

„Stanovisko k miestnej obhliadke dňa 09.12.2022 k podnetu pána Radovana Škribu, Nadabula 65, 048 01 Rožňava na prešetrovanie stojaceho oplotenia v k.ú. Nadabula:

- na miestnej obhliadke dňa 09.12.2022 bolo zistené, že sa nejedná o stavbu oplotenia, ale o zrealizované rozoberateľné oplotenie s bránou vo svahu nad vodohospodársky významným vodným tokom Slaná,

- opлотenie sa nenachádza na ochrannej hrádzi vodohospodársky významného vodného toku Slaná v miestnej časti Nadabula a nebráni správcovi vodného toku Slaná (SVP š.p., OZ Banská Bystrica) vo výkone jeho oprávnenia v zmysle zákona 364/2004 Z.z. o vodách, nakoľko nie je uzamknuté a v prípade potreby ho je možné demontovať,
- stavba ochrannej hrádze „Nadabula – úprava rieky Slanej KM 57,10 – 57,85“, bola povolená rozhodnutím bývalého okresného národného výboru v Rožňave, Odborom poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva zo dňa 17.07.1974 pod č. 559/73,
- po miestnej ohliadke orgán štátnej vodnej správy konštatuje, že k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov a osobitných predpisov na úseku ochrany vôd nedošlo,

Na základe zistených skutočností považujeme daný podnet za **neopodstatnený**.“

Slovenský vodohospodársky podnik k tomuto štátnemu dohľadu ešte nezaslal svoje stanovisko.

Čo sa týka vzdialenosti 10 m od brehu rieky ako verejného priestoru, o tomto nepojednáva žiadne platné VZN Mesta Rožňava. Vodný zákon č. 364/2004 Z. z. §49 ods. 2 hovorí:

„Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.“ – toto pojednáva iba o **prístupe správcu vodného toku**, nie o prístupe verejnosti. Podľa predchádzajúcich vyjadrení správca vodného toku nemá obmedzený prístup na pozemky v danej lokalite.

O sprístupnení príbrežných pozemkov ešte hovorí aj zákon 216/2018 Z. z. o rybárstve v § 5 „Práva a povinnosti vlastníkov príbrežných pozemkov a nájomcov príbrežných pozemkov a práva a povinnosti užívateľov k príbrežným pozemkom“ ods. 1:

- **užívateľ** má právo vstupovať na príbrežné pozemky. Vlastník alebo nájomca príbrežného pozemku je povinný strpieť vstup na tieto pozemky v nevyhnutnej miere okrem pozemkov, na ktoré je vstup zakázaný alebo obmedzený podľa osobitných predpisov (zákon č. 281/1997 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov).

§2 ods. 2 písm. b) uvádza, že **užívateľ rybárskeho revíru** je právnická osoba s prideleným výkonom rybárskeho práva v rybárskom revíri.

Z uvedeného vyplýva, že prístup na pozemky v súkromnom alebo inom vlastníctve majú aj členovia rybárskeho zväzu, ktorý je užívateľom rybárskeho revíru, nie široká verejnosť.

K ďalšej časti podnetu p. Škribu z 09. 02. 2023 týkajúcej sa „otázności stanoviska pozemkového úradu OU RV a vlastníctva vodných plôch“ uvádzame nasledovné:

- 1) o vlastníctve vody hovorí Ústava SR v Prvej hlave, Prvom oddieli, Čl. 4 ods. 1: „Nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky sú vo vlastníctve Slovenskej republiky. Slovenská republika chráni a zveľaďuje toto bohatstvo, šetrne a efektívne využíva nerastné bohatstvo a prírodné

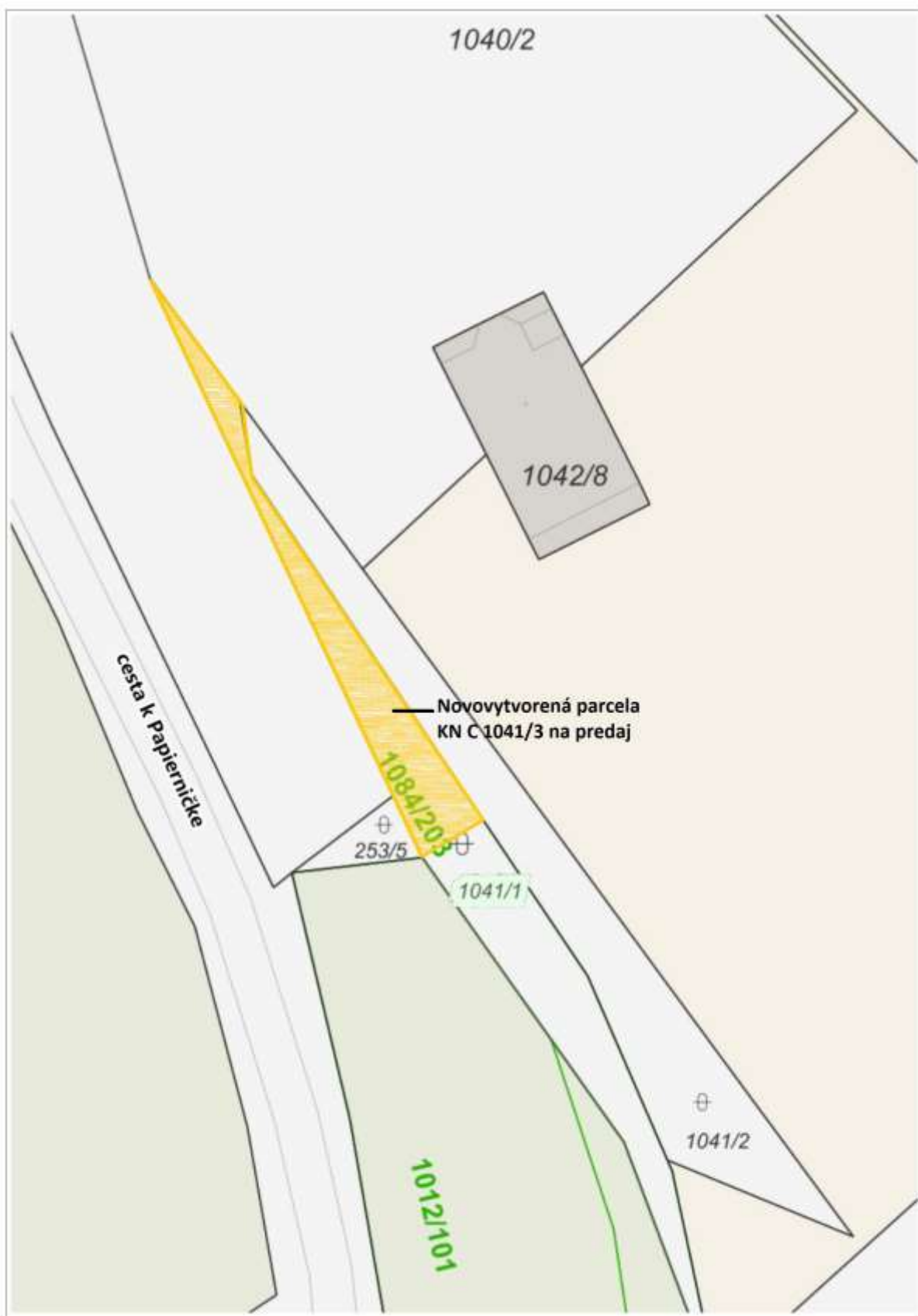
dedičstvo v prospech svojich občanov a nasledujúcich generácií.“ – ide o vlastníctvo vody ako takej, nie druhu pozemkov označených ako vodná plocha.

- 2) ...“trvalý trávnatý porast je ornou pôdou, čiže otázne je stanovisko pozemkového úradu OU RV“... Týmto asi sťažovateľ mal na mysli ochranu poľnohospodárskej pôdy pred drobením podľa § 21 ods. 1 zákona 180/1995 Z. z.: „V záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona“. **Poľnohospodársky pozemok** je definovaný v § 2 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. ako poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991. Podľa § 2 písm. b) sa poľnohospodárskou pôdou rozumie produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty. Vzhľadom ku kategorizácii druhu pozemkov v registri C katastra nehnuteľností pri predmetných pozemkoch, ktoré sú označené ako „ostatná plocha“, nie je stanovisko pozemkového úradu žiaduce. Smerodajné je označenie druhu pozemkov v registri C, označenie v registri E sa neberie v tomto prípade do úvahy. Predaju týchto pozemkov teda nič nebráni.

Tvrdenia o úhrade a platení daní sú neopodstatnené, nakoľko daňovníkom pre daň z pozemkov sú osoby definované v § 5 ods. 1 až 4 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. P. Gyenes nie je žiadnou takouto osobou.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	16. 03. 2023	<p><i>odporúča MZ schváliť predaj pozemku mesta v k. ú. Nadabula, novovytvorená parcela parc. č. KN C 1041/3 ostatná plocha s výmerou 70 m² odčlenenej z parcely parc. č. KN E 1084/203 vodná plocha s celkovou výmerou 162 m², zapísanej na LV 2475, podľa geometrického plánu vyhotoveného Ing. Jaroslavom Palackom pod č. 46933239-20/2023 zo dňa 09. 03. 2023 pre žiadateľov Tibora Gyenesa a manž. Denisu Gyenesovú, bydliskom Nadabula 247, 048 01 Rožňava, podľa § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. z dôvodu, že mesto pozemok nevyužíva a bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľov, za cenu 1 750,- €. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci.</i></p>

Pozemok na predaj

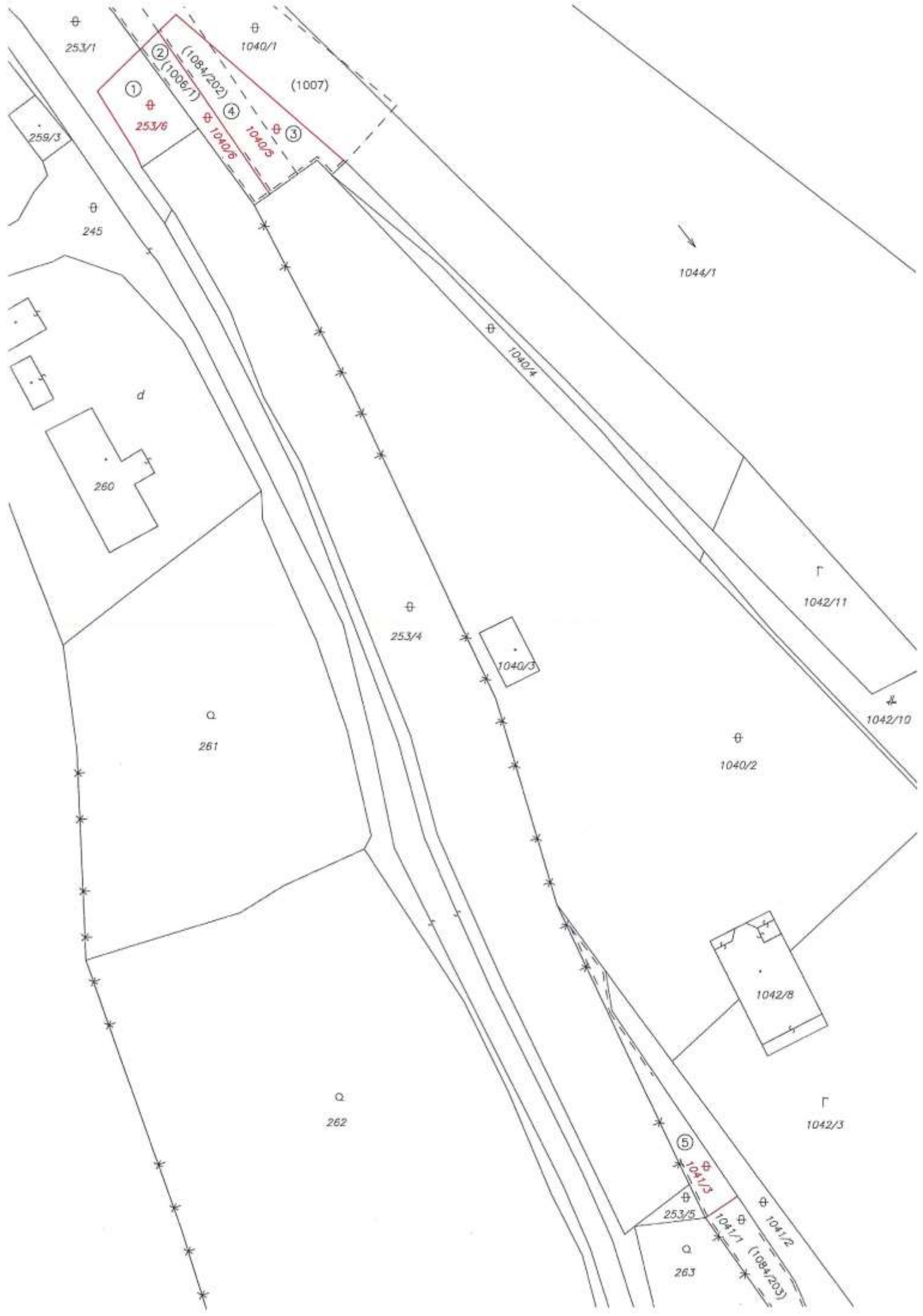


Pozemok na predaj – mestské pozemky (zelené)



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhотовiteľ Ing. Jaroslav Palacko 049 24, Gočovo 131 IČO 46933239 telefón: 0903 238 847, e-mail: jaro.palacko@gmail.com		Kraj	Košický	Okres	Rožňava	Obec	Rožňava
		Kat. územie	Nadabula	Číslo plánu	46933239-20/2023	Mapový list č.	Rožňava 7-0/42
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie a majetkoprávne vysporiadanie pozemkov p.č.253/6, 1040/5, 1040/6, 1041/3							
Vyhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil			
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:		
09.03.2023	Ing. Jaroslav Palacko	09.03.2023	Ing. Jaroslav Palacko				
Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami, plotom Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 408 Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii a kartografii Pečiatka a podpis			



VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav					
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn. vložky	listu vlastn.	parcely		ha										m²	ha		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m²											
	2520			253/1	3012		ost.pl.	1	253/6	69			253/1	2943		ost.pl. 37 ost.pl.	doterajší
	359		1006/1		137		ost.pl.	2	1040/6	51			(1006/1	86		ost.pl.) doterajší
	2475		1007		468		tr.tr.p.	3	1040/5	44			(1007	424		tr.tr.p.) doterajší
	2475		1084/202		669		vodná pl.	4	1040/5	79			(1084/202	590		vodná pl.) doterajší
	2475		1084/203		162		vodná pl.	5	1041/3	70			(1084/203	92		vodná pl.) doterajší
								1			253/1	69	253/6	69		ost.pl. 37	Gyenes Tibor a Denisa Gyenesová r.Gereová Nadabula č.247
								3 4			1007 1084/202	44 79	1040/5	123		ost.pl. 37	detto
								2			1006/1	51	1040/6	51		ost.pl. 37	detto
								5			1084/203	70	1041/3	70		ost.pl. 37	detto
spolu:						4448				313		313		4448			
Stav podľa registra C KN																	
	2520			253/1	3012		ost.pl.						253/1	2943		ost.pl. 37	doterajší
													253/6	69		ost.pl. 37	Gyenes Tibor a Denisa Gyenesová r.Gereová Nadabula č.247
	-			1040/1	1756		ost.pl.						1040/1	1582		ost.pl. 37	doterajší
													1040/5	123		ost.pl. 37	Gyenes Tibor a Denisa Gyenesová r.Gereová Nadabula č.247
													1040/6	51		ost.pl. 37	detto
	-			1041/1	163		ost.pl.						1041/1	93		ost.pl. 37	doterajší
													1041/3	70		ost.pl. 37	Gyenes Tibor a Denisa Gyenesová r.Gereová Nadabula č.247
spolu:						4931								4931			

Legenda:

kód spôsobu využívania

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok