



# M E S T O   R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva  
v Rožňave dňa 28. 4. 2016

K bodu rokovania číslo:

**Názov správy:**

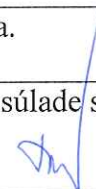
## Cenové mapy pozemkov – informatívna správa

<b>Predkladá:</b> JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	<b>Návrh na uznesenie:</b> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
<b>Prerokované:</b> v Komisii výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií dňa 13.4.2016 v Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 14.4.2016	<b>b e r i e n a v e d o m i e</b>
<b>Vypracoval :</b> Mgr. Juraj Halyák	predloženú informatívnu správu o cenových mapách pozemkov a
<b>Materiál obsahuje:</b> Dôvodovú správu Cenovú mapu pozemkov vo Zvolene Cenovú mapu pozemkov v Dolnom Kubíne 2 materiály z rokovania MZ v B. Bystrici	<b>u k l a d á</b>  .....  Z: T:

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu:

### Cenové mapy pozemkov – informatívna správa

<b>Legislatívne východiská:</b>	§ 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 2 písm. g) vyhl. č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, § 12 Zásad hospodárenia s majetkom mesta
<b>Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:</b>	176/2013 - zrušené
<b>Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:</b>	Zatiaľ bez dopadu na rozpočet mesta.
<b>Nároky na pracovné miesta:</b>	Bez nároku na pracovné miesta.
<b>Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:</b>	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb., vyhl. č. 492/2004 Z. z. 

Na základe poslaneckej interpelácie na zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 25. 2. 2016 predkladáme informatívnu správu o možnostiach využívania cenovej mapy pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta.

Predovšetkým je potrebné zdôrazniť, že podľa súčasnej legislatívy **žiadna cenová mapa nemôže nahradiť znalecký posudok. Právnu zodpovednosť za cenu určenú znaleckým posudkom má výlučne súdny znalec a nie objednávatel' posudku.** Na Slovensku je len niekoľko miest, ktoré využívajú cenové mapy pozemkov, ich **význam je však len orientačný.**

Mesto **Zvolen** má cenovú mapu, v ktorej je územie mesta rozčlenené na 4 zóny. Hranice zón aj ceny pozemkov v jednotlivých zónach sú určené uznesením mestského zastupiteľstva.

Na svojej webovej stránke má cenovú mapu zverejnenú **Dolný Kubín**, v súčasnosti ju ale už nevyužíva.

**Banská Bystrica a Bratislava** využívajú služby internetového portálu CNM.sk, ktorý prevádzkuje spoločnosť Datalan, a. s. Portál poskytuje informácie o cenách nehnuteľností z realitného trhu. Základom je databáza realizovaných a ponukových cien predaja a prenájmu nehnuteľností od roku 2000. Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska zbiera informácie prostredníctvom portálu www.reality.sk od viac ako 1000 subjektov. Od r. 2008 je databáza rozširovaná o údaje zo zbierky listín katastrálneho operátu a niektorých finančných inštitúcií poskytujúcich úvery zabezpečené nehnuteľným majetkom. Prístup na portál je poplatný v závislosti od intenzity jeho využívania, najlacnejší variant pre miestne samosprávy stojí toho času 1 680,- € ročne.

Využívanie služieb tohto portálu je výhodné len pre väčšie mestá, kde funguje skutočný trh s pozemkami, inak jeho údaje nemusia byť relevantné. Napríklad z niektorých materiálov, predložených na rokovanie MZ v Banskej Bystrici vyplýva, že cena určená portálom CNM.sk bola **o vyše 100 % vyššia** než cena určená znaleckým posudkom (viď príloha).

Možnosťou využívania cenových máp sme sa už zaoberali v minulosti a to na podnet poslanca Bc. Ivana Kuhna, MA.

„Informatívna správa o cenových mapách pozemkov“ bola predložená na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa **27. 6. 2013**. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 176/2013 správu zobralo na vedomie a uložilo pripraviť na septembrové zasadnutie orgánov mesta návrh na rozdelenie mesta na zóny na účely vypracovania cenovej mapy súdnymi znalcami. Na základe uvedeného bol vypracovaný návrh na rozdelenie územia mesta na zóny v 2 alternatívach.

Komisia výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií na svojom zasadnutí dňa 11. 9. 2013 zobrala uvedený materiál na vedomie s tým, že po ďalšej diskusii komisií MZ a pracovníkov mesta sa vráti k uvedenej problematike. Na svojom zasadnutí dňa 13. 11. 2013 odporučila mestskému zastupiteľstvu, po informácii poskytnutej právnym oddelením o činnosti spoločnosti Datalan z dôvodu, že pre mestá veľkosti Rožňavy sú služby spoločnosti Datalan nevyužívateľné (využívajú ich len Bratislava a B. Bystrica), zrušiť uznesenie MZ č. 176/2013.

Komisia finančná, podnikateľská a správy mestského majetku na svojom zasadnutí dňa 16. 9. 2013 odporučila preveriť, ako využívajú služby portálu CMN.sk v iných mestách porovnateľnej veľkosti s tým, že sa následne k predloženým materiálom vráti. Na zasadnutí dňa 18. 11. 2013 odporučila mestskému zastupiteľstvu schváliť zrušenie uznesenia MZ č. 176/2013.

Mestské zastupiteľstvo dňa 27. 2. 2014 uznesením č. 49/2014 **zrušilo uznesenie č. 176/2013** zo dňa 27. 6. 2013.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Sociálna, zdravotná a bytová:		
Ochrany verejného poriadku:		
Cestovného ruchu a regionálnej politiky:		
Vzdelávania, kultúry, mládeže a športu:		
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	13. 4. 2016	Berie na vedomie predloženú informatívnu správu a toho času neodporúča pokračovať s tvorbou cenových máp pozemkov mesta Rožňava.
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	14. 4. 2016	Berie predloženú informatívnu správu na vedomie.



## Príloha č. 1

Určenie sadzby za predaj pozemkov :

1. Pre účely určenia orientačnej výšky cien za pozemky sa územie mesta Zvolen rozdeľuje na päť zón podľa cenovej mapy mesta ( vid' príloha č. 4 ).
2. Minimálna sadzba za 1m<sup>2</sup> pozemku v jednotlivých zónach sa stanovuje nasledovne :

I. zóna - 150,00 € - ohraničená časťami ulíc :

Ľ.Kubányho, V.P.Tótha, J. Kozáčka, J.Jiskru, T.G.Masaryka a M.R.Štefánika

II. zóna - 100,00 € - ohraničená časťami ulíc:

Uránová, J.Fándlyho, Kuzmányho nábrežie, železničnou traťou, Janka Kráľa, Elektrárenským kanálom a ľavý breh Hrona

III. zóna - 70,00 € - ohraničená :

Zo severu južne železničnou traťou, časťami ulíc Borovianska cesta, Partizánska, A.Hlinku, Janka Jesenského, Dolná kolónia, tok rieky Slatina, Lučenecká cesta, Neresnícká cesta, južná hranica zastavaného územia mesta, T.G. Masaryka, ľavý breh rieky Hron, severovýchodne cez lokalitu Rákoš.

IV. zóna - 50,00 € - ohraničená : *(doteraz bolo vo výške 70,00 €, - III. a IV. zóna boli jednou zónou)*

hranicou III. zóny a hranicou zastavaného územia mesta, pričom zahŕňa časti mesta a sídliská : Podborová, Sarvaška, Zlatý Potok, Môťová, Sekier, Záhonok, Lipovec, Balkán, Západ-Teplice

V. zóna - 20,00 € - ohraničená :

hranicou IV. zóny a zahŕňa okrajové časti mesta a mestské časti - Lukové, Zolná, Kráľová, Sekierska dolina.

3. Cena pozemkov pri odpredaji podľa zákona č.182/1993 Z.z. v platnom znení je 0,116 €/m<sup>2</sup>
4. Cena pozemkov pri dodatočnom majetkoprávnom vysporiadaní pod garážami postavenými v minulosti, kde nedošlo k registrácii práva osobného užívania, je vo výške 20,00 €/m<sup>2</sup>
5. Cena pozemkov na území mesta Zvolen, ktorých funkčné využitie je v platnom územnom pláne mesta Zvolen zadefinované ako plochy pre priemyselnú výrobu a skladovanie a plochy zmiešaného územia nezávadnej výroby, skladov a služieb je minimálne 10,- €/m<sup>2</sup>.


# CENOVÁ MAPA MESTA ZVOLEN

## LEGENDA:

 hranica 1 zóny

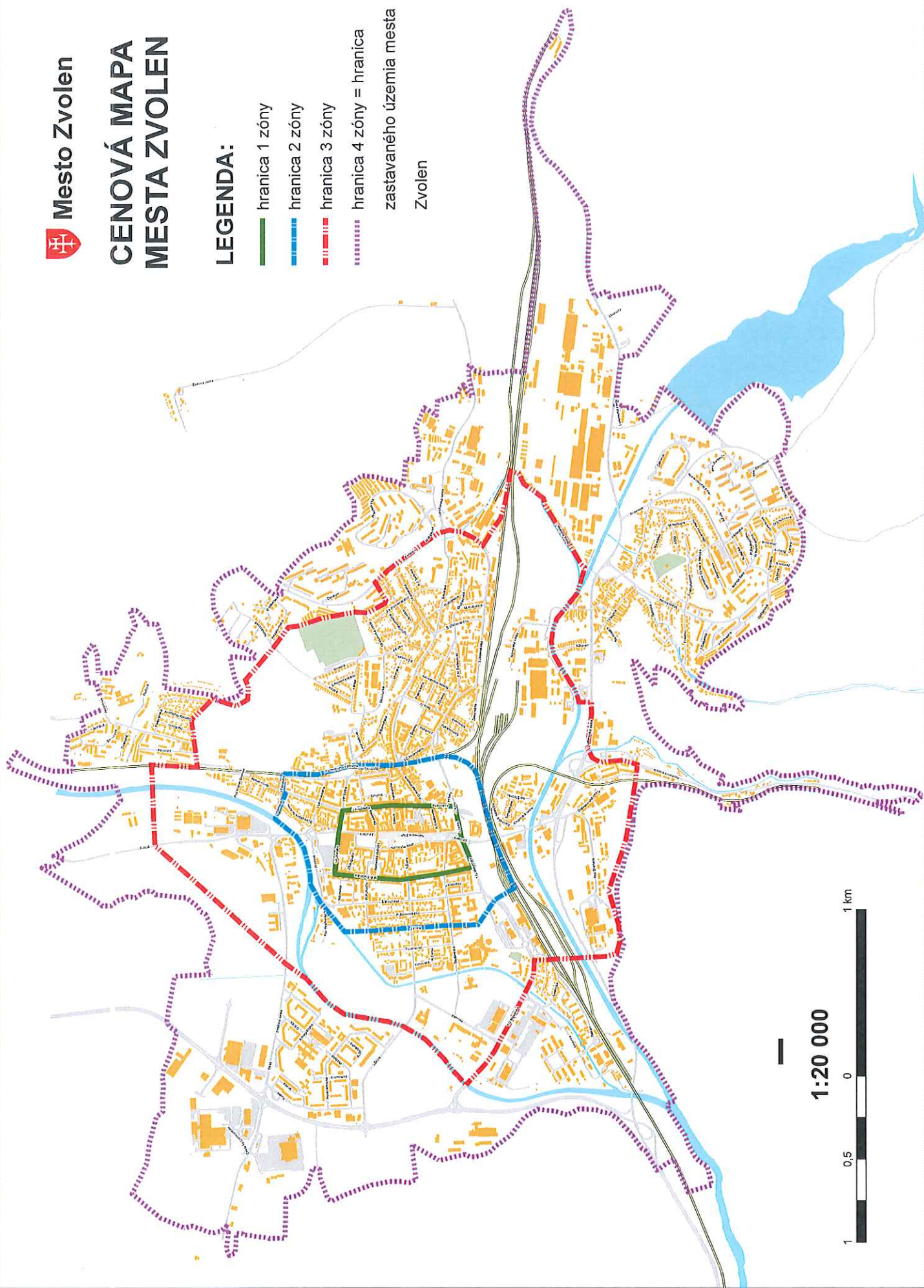
 hranica 2 zóny

 hranica 3 zóny

 hranica 4 zóny = hranica

zastavaného územia mesta

Zvolen





## **Ceny pozemkov v Meste Dolný Kubín**

Vychádzajúc z platnej legislatívy SR, podľa ktorej sa cena pozemkov pri prevodoch stanovuje dohodou, sa pri jej dojednávaní vychádza z nasledovných kritérií:

### **1. Podľa všeobecnej situácie**

- centrum mesta, s počtom obyvateľov do 50 000 obyvateľov.

### **2. Intenzity využitia**

- štandardné rodinné domy, nadštandardné rodinné domy, nebytové stavby, viacpodlažné nebytové stavby, bytové domy, obchodné domy, reštaurácie, vysoké využitie pozemkov .

### **3. Dopravných vzťahov k obci**

- pozemky na obchodných uliciach, pozemky v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, jazdné časy do 10 resp. 15 min. v jazde vlastným autom do centra mesta.

### **4. Obchodná alebo priemyselná poloha**

- obchodná, obchodná a byty, obytná, poľnohospodárska , priemyselná.

### **5. Druhu pozemku**

- zastavaná plocha a nádvoria, záhrady, stavebné pozemky – pripravené, stavebné pozemky nepripravené.

### **6. Povyšujúce a redukujúce faktory**

- povyšujúce: pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, rohové pozemky pre obchodné účely, obchodné pozemky so silným turistickým ruchom, pozemky so stavebnou uzáverou v chránených územiach,

- redukujúce: spád emisií a zápach z priemyselnej výroby, z poľnohospodárskej výroby, pri mimoriadnom zatienení obytných miest ( les, skaly, severné úbočia a pod.), rušivý hluk z cestnej, železničnej dopravy v obytných oblastiach.

Na základe uvedených kritérií bolo územie mesta a jeho mestské časti rozdelené do štyroch zón, ktoré sa od seba líšia výškou ceny pozemkov. Predstavujú územia so spoločným územným - technickým a funkčným charakterom.

## **Ceny pozemkov pre fyzické a právnické osoby**

### **I. zóna**

minimálne 50 €/m<sup>2</sup> (1506,-Sk/m<sup>2</sup>)

### **II. zóna**

minimálne 35 €/m<sup>2</sup> (1054 Sk/m<sup>2</sup>)

### **III. zóna**

minimálne 25 €/m<sup>2</sup> (753 Sk/m<sup>2</sup>)

### **IV. zóna**

minimálne 30 €/m<sup>2</sup> (904,- Sk/m<sup>2</sup>) pre pozemky určené pre rozvoj cestovného ruchu

Ostatné pozemky nezaraďené do vyššie uvedených zón a pozemky, pri ktorých je potrebné zohľadniť redukujúce faktory – pozemky nevyužiteľné pre stavebné účely, zaťažené vecným bremenom prechodu, prejazdu a inžinierskymi siet'ami, podmáčané pozemky, svahovité, v blízkosti rozvodov vysokého napätia, časti pozemkov pri rodinných domoch nevysporiadané do roku 1989 a pozemky s uvedenými znakmi, ktoré ich užívatelia upravili na vlastné náklady, bude ich cena predmetom samostatného hodnotenia v orgánoch mesta.

### **Poznámka k spracovaným podkladom:**

**Hranice** území jednotlivých zón sú v popise orientačné a je potrebné sa orientovať v jednotlivých zónach podľa vyznačených hraníc na mapkách tvoriacich prílohu k návrhu, v ktorých sú zahrnuté i hranice rozširujúce intravilán mesta Dolný Kubín vrátane mestských častí.

Navrhnuté ceny pozemkov sú stanovené pre jednotlivé lokality z dôvodu ich rozlíšenia lukratívnosti v danej zóne.

**A 1.2/ PREVOD NEHNUTEĽNOSTI – pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

**Volebný obvod č. 1**

**Žiadateľ:** CS REAL, s.r.o., sídlo: Partizánska cesta 5564/77, 974 01 Banská Bystrica  
IČO : 36 634 549  
zast. konateľmi: Ing. Vladimír Kubaský, Anton Siažik, Ivan Sršeň, Ing. Igor Zaťko

**Pozemok:** novovytvorená parc.č. C KN 5467/10 – ostatné plochy o výmere 198 m<sup>2</sup>, odčlenená v geometrickom pláne č. 34987886-21/2015 z parc.č. E KN 2525

**Výmera:** 198 m<sup>2</sup>

**Kat. územie:** Banská Bystrica

**Ulica:** Partizánska cesta

**Účel:** vybudovanie parkovacích miest pre potreby majiteľov a nájomníkov spoločnosti CS REAL, s.r.o.

**Stanovisko komisií MsÚ :**  
Oddelenie územného plánovania a bytovej politiky z územného hľadiska odpredaj odporučilo.  
Komisia MsZ pre ÚR zo dňa 03.09.2015 odpredaj odporučila pod bodom 4.o.

**Cena:** Cena pozemku zistená v Cenovej mape nehnuteľností CMN.sk je 58,00 € za m<sup>2</sup>.  
Cena pozemku zistená v Znaleckom posudku č. 150/2015 zo dňa 08.09.2015 znalca Ing. Petra Makóniho je 24,54 €/m<sup>2</sup>.

**Navrhovaná cena: 4 858,92 € (24,54 € za m<sup>2</sup>)**

**Zdôvodnenie prevodu:**

Spôsob prevodu nehnuteľnosti bol schválený v bode A 1.1.

**Zdôvodnenie ceny:**

Cena pozemku sa podľa článku 10 bodu 6. platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica určuje dohodou, pričom za orientačnú cenu sa považuje cena zistená v Cenovej mape nehnuteľností Slovenska.

Komisia MsZ pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta a podnikateľskú činnosť zo dňa 15.10.2015 odporúča prevod nehnuteľností schváliť na rokovaní MsZ.

Prevod nehnuteľnosti je potrebné schváliť **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov** v zmysle § 9a ods. 8, písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.



## A 6.2/ **PREVOD NEHNUTEĽNOSTÍ – pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

### Volebný obvod č. 2

**Žiadatelia:** Milan Buksa, Emília Buksová

**Pozemky:** novovytvorené par. č. C KN 1580/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 6 m<sup>2</sup>,  
par. č. C KN 1580/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m<sup>2</sup>,  
odčlenené v geometrickom pláne č. 31628826-20/2015 z par. č. E KN 833/1

**Výmera:** 10 m<sup>2</sup>

**Kat. územie:** Podlavice

**Ulica:** Mlynská

**Účel:** majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov zastavaných presahujúcimi časťami drobných stavieb - altánkov

**Stanovisko komisií MsÚ a správcu vodného toku:**

Oddelenie územného plánovania a bytovej politiky z územného hľadiska odpredaj odporučilo.

Komisia MsZ pre ÚR zo dňa 18.06.2015 odpredaj odporučila pod bodom 2.d.

Správca vodného toku Lesy Slovenskej republiky, š.p., OZ Slovenská Lupča v stanovisku zo dňa 07.04.2015 nemá námietky voči zmene druhu pozemkov a odkúpeniu pozemkov a súhlasí s vydaním dodatočného povolenia na stavby s podmienkou, že vlastníci stavieb splní povinnosti v zmysle zákona o vodách.

**Cena:** Cena pozemkov zistená v Cenovej mape nehnuteľností CMN.sk je 62,00 € za m<sup>2</sup>.

Cena pozemkov zistená v Znaleckom posudku č. 76/2015 zo dňa 13.08.2015 znalca Ing. Ivana Čierneho je 33,87 € za m<sup>2</sup>.

**Navrhovaná cena:** 338,70 € (33,87 € za m<sup>2</sup>)

#### **Zdôvodnenie prevodu:**

Spôsob prevodu nehnuteľností bol schválený v bode A 6.1.

#### **Zdôvodnenie ceny:**

Cena pozemkov sa podľa článku 10 bodu 6. platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica určuje dohodou, pričom za orientačnú cenu sa považuje cena zistená v Cenovej mape nehnuteľností CMN.sk. Z dôvodu už zrealizovaného prevodu susediaceho pozemku par. č. C KN 587 v cene 31,89 €/m<sup>2</sup> navrhuje sa cena pozemkov dohodou vo výške 33,87 €/m<sup>2</sup>.

Prevod nehnuteľností je potrebné schváliť **trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov** v zmysle § 9a ods. 8, písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.