



Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 28.6.2018

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

**Ondrej Szöllös a manželka Zuzana Szöllösová, Kúpeľná č.31,
Rožňava
- priamy predaj pozemku mesta**

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : Vo finančnej komisii dňa 14.6.2018	s c h v a ľ u j e 1. priamy predaj pozemku mesta v k.ú. Rožňava, zapísaného na LV č.3001, parc.č.KN C 724/5 záhrada s výmerou 437 m ² pre Ondreja Szöllösa a manželku Zuzanu Szöllösovú obaja bytom Kúpeľná č.31 Rožňava podľa § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že pozemok mesto nevyužíva a bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľov, ktorí pozemok užívajú nepretržite od roku 1975, za cenu <u>437,-€</u>
Vypracoval : Blanka Fábiánová	2. predkupné právo „ in rem „ k pozemku v prospech mesta za cenu 437,-€
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Grafické prílohy List žiadateľov	3. úhradu kúpnej ceny a spätného nájmu za obdobie 2 rokov na splátky Náklady súvisiace s predajom budú znášať kupujúci a náklady spojené so zriadením predkupného práva bude znášať mesto. u k l a d á zabezpečiť vypracovanie kúpnej zmluvy Z: prednostka MsÚ T: do 31.7.2018

DÔVODOVÁ SPRÁVA k materiálu

**Ondrej Szöllös a manželka Zuzana Szöllösová, Kúpeľná č.31,
Rožňava**
- priamy 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:	Uznesenie MZ č.15/2018 zo dňa 22.2.2018
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu 437,- €, položka č.233001
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 22.2.2018 uznesením č.15/2018 **schválilo** zverejnenie zámeru priameho predaja pozemku mesta v k.ú. Rožňava, zapísaného na LV č.3001, parc.č.KN C 724/5 záhrada s výmerou 437 m² pre Ondreja Szöllösa a manželku Zuzanu Szöllösovú obaja bytom Kúpeľná č.31 Rožňava podľa § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že pozemok mesto nevyužíva a bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľov, ktorí pozemok užívajú nepretržite od roku 1975, za cenu podľa znaleckého posudku. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci.

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

Pozemok sa nachádza za rodinným domom a dvorom žiadateľov, ktorí ho užívajú ako záhradu, ako je to vyznačené na grafickej prílohe materiálu.

Podľa Znaleckého posudku č.46/2018 zo dňa 26.3.2018 vyhotoveného Ing. Dionýzom Dobosom, cena pozemku je vo výške 2 480,-€ (5,67€/m²).

Žiadatelia s kúpnu cenou podľa tohto znaleckého posudku nesúhlasia. Dôvodom ich nesúhlasu sú skutočnosti, ktoré sú uvedené v liste, ktorý je prílohou tohto materiálu. Ide hlavne o to, že predmetný pozemok im bol pridelený v roku 1975 a v tom čase pozemok slúžil pre Železoruďné bane ako odkalisko. Z toho dôvodu žiadatelia vynaložili značné finančné prostriedky v prvom rade na vyňatie poľnohospodárskeho pozemku z pôdneho fondu a hlavne na jeho zveľadenie. Od pridelenia pozemku do užívania, p. Szöllös sa niekoľkokrát snažil o jeho majetkoprávne vysporiadanie vo svoj prospech, ale neúspešne.

Vzhľadom na svoje finančné možnosti navrhujú kúpnu cenu vo výške 437,-€, tj. 1,-€/m². V prípade, ak mestské zastupiteľstvo túto kúpnu cenu neschváli, pozemok prestanú užívať a odovzdajú ho mestu.

Predkladáme tento materiál na konečné schválenie priameho predaja pozemku mesta.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	14.6.2018	po prerokovaní predloženého materiálu odporúča MZ schváliť priamy predaj pozemku mesta v k.ú. Rožňava, zapísaného na LV č.3001, parc.č.KN C 724/5 záhrada s výmerou 437 m ² pre p. Szöllősa a manželku podľa § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že pozemok mesto nevyužíva a bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľov, ktorí pozemok užívajú nepretržite od roku 1975, za cenu 437,-€. V zmluve bude zakotvené <u>predkupné právo v prospech mesta na pozemok za tú istú cenu 1,-€/m²</u> . Všetky náklady súvisiace s predajom budú znášať kupujúci

V zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta (§ 12, bod. 4) ak žiadateľ v čase podania žiadosti o predaj majetku už užíva predmetný pozemok, je povinný zaplatiť nájomné v takej výške, ako ukladajú Zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnuťného majetku vo vlastníctve mesta a to za obdobie najviac dvoch rokov spätne.

Spätný nájom v tomto prípade bude vo výške 178,30 €/rok, t.j. 356,60 €.

Na základe uvedeného nás žiadatelia požiadali o úhradu kúpnej ceny ako aj spätného nájmu na splátky (celkom 793,60 €).

Povoliť splátky, resp. odklad zaplataenia kúpnej ceny môže schváliť mestské zastupiteľstvo ak sa to zverejní súčasne so zverejnením zamýšľaného predaja. V tomto prípade zámer priameho predaja bol schválený a zverejnený bez možnosti úhrady kúpnej ceny, nakoľko žiadatelia v tom čase nevedeli výšku kúpnej ceny.

Predkladáme preto mestskému zastupiteľstvu na zváženie schváliť úhradu uvedenej finančnej čiastky na splátky.

Mestské Zastupiteľstvo v Rožňave

Šafariková č.29

048 Ol.Rožňava.

Vec: Odpoveď na Vami predložený znaleč. posudok pod.č.46/2018.

V mesiaci apríl 2018 som na úrade Mesta Rožňava si osobne prevzal dodaný znaleč. posudok vypracovaný znal. P.Dionýzom Dobošom o stanovení všeobecnej hodnoty daného pozemku z par.č CKM-724/5 k.ú.Rožňava v čiastke: 437 m² x 5.68 E, čo sa rovná = 2.482.16.- EURO.

Za účelom prevodu, predajom alebo najomnou zmluvou!

Uvedenou hodnotou znalca nesúhlasim.

Dôvod č.I. Relácia všeobecnej hodnoty pozemku hodnotený znal. ako toho času,, Záhrada,, t.j. terajší stav a za akých okolností bolo potrebné ktomu sa dopracovať, nebola vôbec jednoduchá a ani prekonzultovaná danou hodnotou v čase pridelenia k výstavbe pod č.EN-1.475 listu vlast. v celosti, a to pod.LV-724/15 zo dňa:30.IV.1975 od stred.

Geodézie v Rožňave v ktorom daná nehnuteľnosť je evidov. pod zn.Stavebná Plocha.

Ako dôkaz č.I.

Viď. opis priloženého výpisu z listu vlastníctva č.1.475 zo dňa:30.IV.1975.

Ako dôkaz č.II.

Technická hodnota pozemku na str.č.3 uvedené v posúdku, preto nezodpovedá právnej norme a ani hodnote uvádzanom Zk.č.50/1976.Zb.

Poznamenávam, že uvedený pozemok v čase pridelenia k výstavbe rodinného dvoj bytu, slúžilo ako odkalište pre Žel.Rud.Bane Rož.Baňa pri preprave žel.rudy lanovkou z Málhegy Kras.Podhradia do pražiarne rož.Baňa.Toho času bola úradom ŽB. a MNV evido. ako Preluka.

Ako dôkaz č.III.

Technická dokumentácia posúdku str.4. bod.d a bod.g

Znalec udáva, že nie sú ! toto tvrdenie nezakladá na pravde.Dôvod - znalec počas obhliadky danej nehnuteľnosti dňa:17.IV.2018, okrem uvedenej fotodokumentácii, tak ako je uvedené, žiadne iné porovnania z predošlým stavom neskúmal a ani neriešil !!

Ako dôkaz č.IV.

Pomenovanie pozemku :

Ktoré sú predmetom hodnotenia znalec udáva, že nie sú ! Toto tvrdenie je tiež nepravdivé, nakoľko som Vám dňa:15.XII-2017 na konzultáciu predložil požadované podklady spracované v poradí priamo na MÚ-Ra, tak ako boli komisiálne odsúhlasené a aj riešené cestou Geodézie v Rožňave a správou MNV-Ra zo dňa:23.V.1975. odborom výstavby a financie riešené a právnym podpisom, pečiatkou ved.odborov aj opatrené.

Ako dôkaz č.V.

Vám prikladám opis č.4 z dispozičného riešenia celej stavby pod zn. na str.č.3 Charakteristika daného pozemku, taktiež evid. ako ,,Preluka,, v k.ú. Mesta -Ra.

Dovoľujem si preto poznamenať, že ani v čase dokončenia výstavby t.j 19.V.1978 na základe vydaného užívacieho povolenia ktorý máte k dispozícii pod.č.243/78. Zk. č.50/76.Zb. na parc.č.EN-724/15.v celosti k žiadnej zmene nedochádza. Bolo potrebné preto požiadať tamojší MNV.Ra. o vydanie ďalšieho rozhodnutia podľa

- §.13 odds.Zk.č.143/61.Zb.Spätne o možnosť komisionálneho preskúmania daného stavu k nehnuteľnosti,vcelosti buď predajom alebo nájomnou zmluvou,vsúlade z §.2.Vyhl. č.14/68.Zb. Bol som spätne vyrozumený,aby som sa dostavil pred komisiu odboru financie a plánovacie,viedli ju - p.Líner p.Javoš p.Kostka p.Buko, ostatných som nepoznal.

Bolo konštatované,že nehnuteľnosť si vyžaduje do budúca patričné upravy od nachromadeného odpadu a vzniklej skladky po ŽRB-Ra,pod názvom- Preluka,,

MNV-Ra. nato toho času financie nemá,preto ako budúci vlastník si požadované zmeny mám riešiť na vlastné náklady formou budúceho užívateľa a vlastníka. Požiadavkou komisie MNV-Ra som preto súhlasil.

Rozhodol som sa preto o pomoc u ŽB a to úsek dopravy p.Glasu za pomoci p.riad. Kočíša.Uskutočniť požadované upravy na parc. v celosti,čtetne dovozu patričného množstva zemín a štrkového podlažia,pre upravy parcely na dnešný právny stav.Ta však žiadala ďalšie zvýšenie náklady na účet budúceho užívateľa.

MNV- odbor finančný a plánovací po prevedenej kontrole na pozemku,po svojom zasadnutí dňa:18.VII.1980 pod.č.PFO-187/80 sa dočastne prikláňa k uzatvoreniu nájomnej zmluvy,tak aby nehnuteľnosť pre dvoj byt pridelená v celosti pod.č.EN-724/15.Bola rozmeraná aj na parc. toho času ved. ako 724/5 v čiastke:437 m2.Który sa samostatne nedajú využívať.

Na základe hore uvedeného rozhodnutia som bol nútený si na vlastné náklady si požiadať na vypracovanie nového Geometrického útvar kartografie strediska Rožňava.Vymerany a odsúhlaseny p.ing.Čechom zo dňa:29.IX.1987.

Opis uvedeného zámeru som Vám už odovzdal osobne 15.XII.2017.

Poznamenávam,že z uvedenou zmenou pre užívateľa vznikli ďalšie nepredvídané náklady na úkor výstavby z čias vydaného stav. povolenia.

Po uvedených úpravách a vypracovaním nájomnej zmluvy,odborom finančným a plánovacím pod.č.PFO-187/80 zo dňa 18.VII.1980,platným dňom podpisu zainteresovaných,dešlo k pravičnej splátke cestou pôžičky po dobu 10.rokov,tak ako je to uvedené. Opis platnej zmluvy som Vám osobne odovzdal na MU-Ra. 15.XII.2017.

Dovoľujem si preto Vám pripomenúť,že na základe vydaného potvrdenia pod por.č.1.066 zo dňa 1.VI.1989.Od Slov.Štát. Sporiteľne v Rožňave,obmedzenia k prevodu nehnuteľnosti na stranu dočastného užívateľa zaniklo,čo som boli vyrozumený aj vedenia MNV odbor fin. a orgán geodézie a kartografie so sídlom v Rožňave.

Opis uvedeného dokladu Vám bolo odovzdané na úrade Mesta - Ra. t.j 15.XII.2017.

V roku 1990 som opätovne listom č.02/90 požiadal vedenie MNV-Ra o vysvetlenie prečo sa nedochádza z mene prevodu vlast.práv na liste .724/15 a aj 724/5 v čiastke:437 m2 odpoveď som dostal,že to je zapríčinené so zmenou režimu a odchodom niektorých zamestnancov z postu vedenia úradu.

Z uvedeného dôvodu som preto vo februari 1990 spätne požiadal Stredisko Geodézie o vysvetlenie ako sa mám ďalej postupovať,odpoveď znela:MNV-odbor fin.a plánovací,zatiaľ vzhľadom na citovaných zákonov nepredložilo podklady potrebné na uskutočnenie prevodu vlast.práv na užívateľa. Spätne som preto znova požiadal útvar finančný a plánovací p.Bukoho a p. Javoša o podanie vysvetlenia,odpoveď bola jednoduchá: Zmena režimu a právneho stavu.

Dospel som k názoru,že si nič za daného stavu nedocielým a preto som o tom prestal aj uvažovať !

Z Á V E R .

PO konzultácii na úrade právnej pomoci v Košiciach v spolupráci so svojím právnikom na báze platného zákona a dopiesal Vami konzultovaných dokladov sme dospeli k názoru,že sú dostačujúce k hodnotenému pozemku znalcom pod.č.46/2018.Preto nič k tomu nebráni aby do budúca jednanie nadobudlo charakter objekt.stavu a cene daného pozemku.Nebrat do úvahy okolnosti jeho predošlého stavu, na vyloženie práce a nemalé finančné náklady na dnešný hodnotený stav,aj napriek tomu,že ešte stále som len dočastný užívateľom , Dovoľm si preto poznamenať,že voči inštitúcii MU-Ra nedopustil žiadnej chyby ani podližnosti,który by ma nútili k ospravedlnosti za daný stav par.č.724/5 v čiastke 437 m2 odsúhlasených aj s Geodéziou v Rožňave a podľa platnej zmluvy už dávno zaplatené do roku 1990,voči MNV-Ra odboru fin.a plán.za dvoj dom,podľa platných a predložených dokladov z čias citov.Zk. z 18.júla 1980 pod.č.PFO-187/80.

Kópia spisu Vám bola odovzdaná 15.XII.2017.

Rozhodli sme sa ešte Vám doplniť svoje právnedoklady, tak ako ich uvádzame vo svojom liste na možnosť priameho predaja vzájomnou dohodou.

O ďalší nájom už za daných okolností nemáme záujem !

Sme si preto ešte ochotný Vám doplatiť na daný pozemok ev. pod. č. LV.724/15 / .724/5. za 437 m² x 1.E = 437,- EURO.

Slovom: Štiristo tridsať sedem EURO.

V prípade nesúhlasu našou ponukou, rozhodli sa od Vašich nárokov odstúpiť a vyvolaný spor riešiť za pomoci TV/Markiza v najhoršom prípade za pomoci právnika Dr. Lipšica.

Podľa doterajších dostupných zistení právneho stavu sa dospeli k tomu, že Vaša dnešná požiadavka je už toho času na dobu zmlčaná, voči mojej osobe na dobu nevysvetliteľnú, napriek urgenciam aj u nastávajúcich porevolučných primátorov.

Aj napriek tomu, že som osobne požiadal aj p. Ondrejčíka a potom p. Matyusa až na záver u p. DR. Laciaka od ktorého som si dostal odpoveď.

Z odkazom - obráťte sa na toho času úradujúceho Mestského právnika, meno si už mu nepamätám.

Po prevedenej konzultácii na úrade MU-Ra som dostal po čase odpoveď, že došlo k nedorozumeniu u riadiacích úradníkov, pre chyby pri zapisov v evidencii.

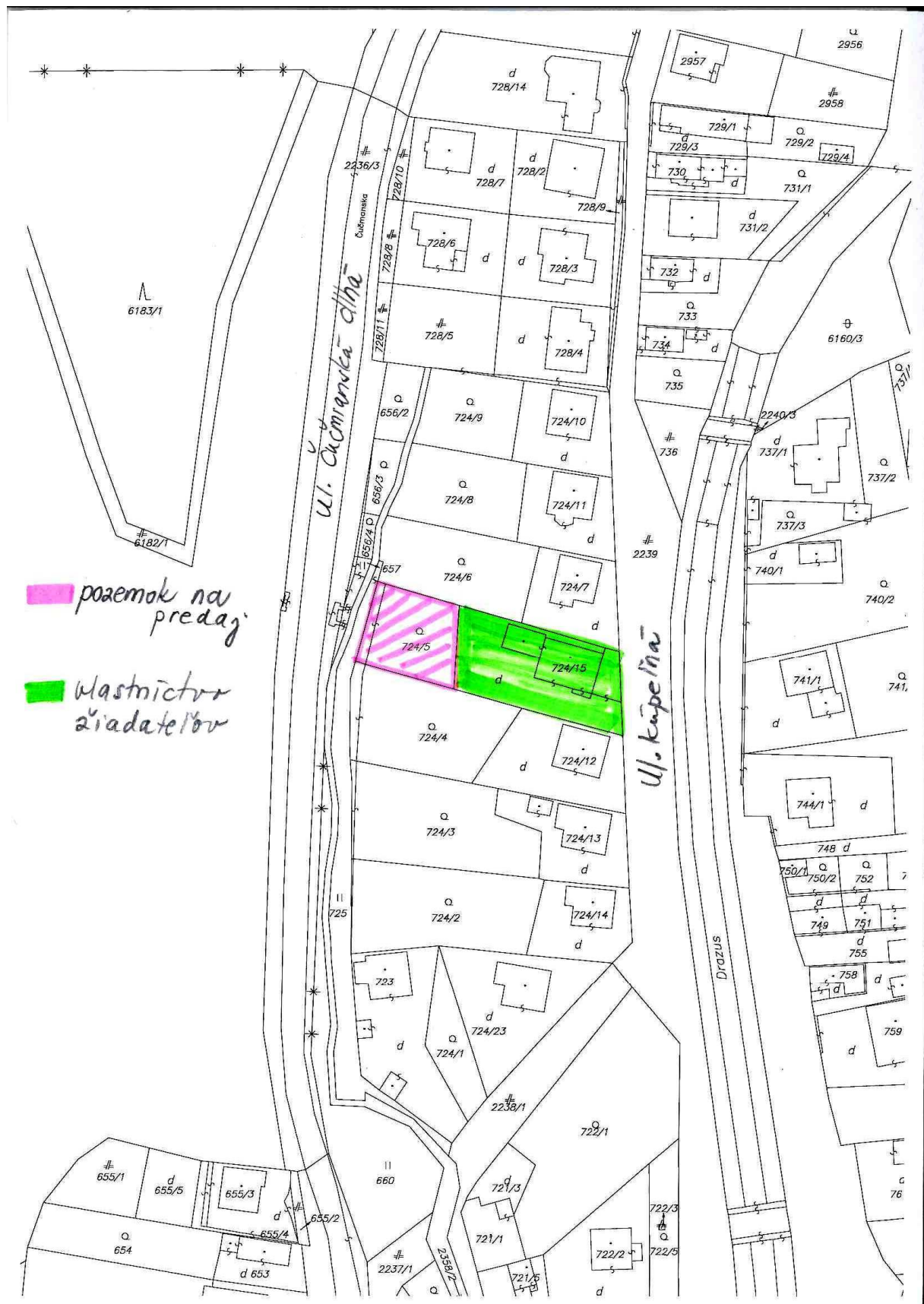
Napriek tomu však k porovnaniu dokladov s mojou požiadavkou nedošlo. Preto dôvody do dnes nepoznám, napriek tomu, že som bol prípade o rozhodovaní, nanesené požiadavky splniť včas a ochotne na vlastné vzniklé náklady.

Dospeli sme preto k názoru, že naše pranie z požiadavkou nebude právne vypočítané. Som síce len stredoškolsky vzdelaný občan Vašho mesta v odbore stavebníctva a plynofikácie, za ktorý sa nehamby, aj preto, že počas v zamestnaní si za sebou zanechal kvalitne ukončené práce, medzi ktoré patrí aj Vaša Inštitúcia, či Daňový Úrad alebo plyn. prepoj. Kasárne v Rožňave a Arealu - BAK, alebo toho času prevedenou Rekonštrukciou celého športového areálu: Baníka Rožňava.

Vážené Vedenie Mestského Zastupiteľstva, som predom presvedčený, že moje želanie bude vypočítané a preto si očakávam aj kladné vybavenie k obojstranej spokojnosti, za čo Vám vopred ďakujem !

Spozdravom za krajší zajtrajšok !







- Parcely C**
- Az** Popisy parcel C
 - Az** Popisy parcel C bez LV
 - Vnútrošná kresba
 - Parcely C
- Parcely E**
- Az** Popisy parcel E
 - Az** Popisy parcel E bez LV
 - Parcely E