

Mestské zastupiteľstvo v PEZINKU

dňa: 08.12.2016

číslo: 23

23. Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemku prístupného z Rázusovej a Jilemnického ulice

PREDKLADÁ: Mgr. Oliver Solga, primátor mesta Pezinok

SPRACOVAL: Mgr. Tomáš Kulla, právnik MsÚ v Pezinku

UZNESENIE MsZ č./2016

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,
v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 9 ods. 2 písm. b), § 9a ods. 1 písm. a), ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 281 - § 288 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

a)
ruší

Uznesenie MsZ č. **211/2016** zo dňa **19.10.2016**,
ktorým bola schválený prevod nehnuteľnosti a určená podmienka obchodnej verejnej súťaže.

b)
schvaľuje

PREVOD NEHNUTEĽNOSTI

PREDMET: • pozemok parc. č. 2201/1 vo výmere **39 m²** v k. ú. Pezinok, lokalita Rázusova ulica/Jilemnického ulica, druh: Zastavané plochy a nádvoria.

Novovytvorená parcela č. 2201/1 bola vytvorená na základe Geometrického plánu č. 38/2016, ktorý bol vypracovaný dňa 20.06.2016 a úradne overený dňa 22.06.2016.

Pôvodná parcela registra "C" číslo 1278/1, druh: Zastavané plochy a nádvoria, v celkovej výmere 118 m² je vo vlastníctve mesta Pezinok podľa LV č. 10434.

na základe **obchodnej verejnej súťaže**
podľa ust. § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
v znení neskorších predpisov a podľa § 281 – § 288 Obchodného zákonníka
v znení neskorších predpisov

za nasledovných podmienok:

1. Minimálna kúpna cena: **35,00,- € za m²**
2. Kritérium pre určenie víťaza súťaže: **najvyššia ponúknutá cena**
3. Lehota na podávanie návrhov: **02.01.2017 do 15:00 hod.**
4. Spôsob podávania návrhov: **predloženie návrhu na uzavretie zmluvy v uzavretej obálke s označením „OVS na predaj pozemku prístupného z Rázusovej a Jilemnického ulice NEOTVÁRAŤ!“**

Dôvodová správa

Na rokovaní MsZ v Pezinku dňa 19.10.2016 boli prerokované žiadosti žiadateľov:

- a) Ing. Júlia Fáberová, Zdeněk Fáber
- b) Ing. Ružena Mináriková, Vladimír Minárik.

Predmetom žiadostí vyššie uvedených žiadateľov je novovytvorená parcela. č. 2201/1 vo výmere 39 m², ktorá je vo vlastníctve mesta Pezinok. Predmetná nehnuteľnosť je prístupná len z pozemkov vyššie uvedených žiadateľov.

Predmetnú nehnuteľnosť dlhodobo užívala rodina žiadateľky Ing. Júlie Fáberovej, rod. Jurčovej, a to 50 rokov. Tak ako bolo uvedené v pôvodnom materiáli pozemok užívajú na poľnohospodárske účely. Konkrétne zhotovili drobné stavby na chov hydiny a zasadili ovocné stromy.

Geometrický plán č. 38/2016 na oddelenie nového pozemku parc. č. 2201/3 (39 m²) bol vypracovaný dňa 20.06.2016 a úradne overený dňa 22.06.2016. Žiadatelia ho získali z katastru nehnuteľností po uhradení poplatku v zmysle zákona č. 145/95 Zb.

Žiadatelia dali vyhotoviť znalecké posudky, pričom Znalecký posudok zo dňa 04.10.2016, č. 62/2016, vypracovaný na návrh žiadateľov Fáberovcov bol vo výške 1.270,00,- € (32,53,- €/m²) a Znalecký posudok zo dňa 14.05.2016, č. 39/2016, vypracovaný na návrh žiadateľov Minárikovcov, vo výške 1.210,00,- € (31,08,- €/m²).

Počas prerokovania bol prednesený poslancský návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže, pričom spätnou kontrolou záznamu rokovania MsZ v Pezinku bolo zistené, že poslanci schválili len jednu podmienku obchodnej verejnej súťaže, a to minimálnu kúpnu cenu. V zmysle uvedeného je potrebné, aby bolo pôvodné uznesenie zrušené a aby poslanci riadne a formálne schválili všetky podmienky verejnej obchodnej súťaže v zmysle ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb.

Žiadatelia boli o vyššie uvedenom informovaní, pričom žiadateľka Ing. Júlia Fáberová podala na tunajší MsÚ podanie, ktoré nazvala Žiadosť o odkúpenie pozemku parc. č. 2201/1 – odvolanie, ktorý sa nachádza v prílohe tohto materiálu. Žiadateľka nesúhlasí s formou obchodnej verejnej súťaže, poukazuje na dlhodobé užívanie predmetnej nehnuteľnosti jej rodinou a žiada o priamy predaj nehnuteľnosti a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 7 ods. písm. d) a § 7 ods. 2 písm. a) VZN mesta Pezinok č. 7/2011 o postupe nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta.

Zároveň poukazujeme na skutočnosť, že predmetná nehnuteľnosť je prístupná len z pozemkov vyššie uvedených žiadateľov a v zmysle § 281 Obchodného zákonníka sa obchodná verejná súťaž vyhlasuje neurčitým osobám, pričom v predmetnom prípade je známy okruh osôb dotknutých obchodnou verejnou súťažou.

Zákonné ustanovenia

§ 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb.

Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

§ 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb.

Obecné zastupiteľstvo schvaľuje podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže.

§ 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb.

Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať a základe obchodnej verejnej súťaže.

§ 9a ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

§ 281 Obchodného zákonníka

Kto vyhlási neurčitým osobám súťaž (ďalej len „vyhlasovateľ“) o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy (obchodná verejná súťaž), robí tým výzvu na podávanie návrhov na uzavretie zmluvy (ďalej len „návrh“).

§ 282 Obchodného zákonníka

- (1) Na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže (ďalej len „súťaž“) sa vyžaduje, aby sa písomne všeobecným spôsobom vymedzili predmet požadovaného záväzku a zásady ostatného obsahu zamýšľanej zmluvy, na ktorom navrhovateľ trvá, určil spôsob podávania návrhov, určila lehota, do ktorej možno návrhy podávať, a lehota na oznámenie vybraného návrhu (ďalej len „podmienky súťaže“).
- (2) Obsah podmienok súťaže sa musí vhodným spôsobom uverejniť.

§ 283 Obchodného zákonníka

Vyhlasovateľ nemôže uverejnené podmienky súťaže meniť alebo súťaž zrušiť, ibaže si toto právo v uverejnených podmienkach súťaže vyhradil a zmenu alebo zrušenie uverejnil spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže.

§ 284 Obchodného zákonníka

- (1) Návrh možno zahrnúť do súťaže, len keď jeho obsah zodpovedá uverejneným podmienkam súťaže. Od podmienok súťaže sa návrh môže odchyliť len v rozsahu, ktorý podmienky súťaže pripúšťajú.
- (2) Do súťaže nemožno zahrnúť návrh, ktorý sa predložil po lehote určenej v podmienkach súťaže.
- (3) Navrhovatelia majú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou na súťaži, len keď im toto právo priznávajú podmienky súťaže.

§ 285 Obchodného zákonníka

- (1) Predložený návrh nemožno odvolať po uplynutí lehoty určenej v podmienkach súťaže pre predkladanie návrhov, ibaže podmienky súťaže priznávajú navrhovateľom právo návrh odvolať aj po uplynutí tejto lehoty. Podmienky súťaže môžu určiť, že návrh nemožno odvolať už po jeho predložení.
- (2) Návrh možno meniť alebo dopĺňať len v čase, keď podľa odseku 1 možno návrh odvolať, ibaže ide len o opravu chýb, ktoré vznikli pri vyhotovovaní návrhu, a podmienky súťaže túto opravu nevyklúčujú. Návrh možno meniť alebo dopĺňať aj v prípadoch určených v podmienkach súťaže.

§ 286 Obchodného zákonníka

- (1) Vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie spôsobom a v lehote, ktoré určujú podmienky súťaže.
- (2) Ak v podmienkach súťaže nie je určený spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu, je vyhlasovateľ oprávnený vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.

§ 287 Obchodného zákonníka

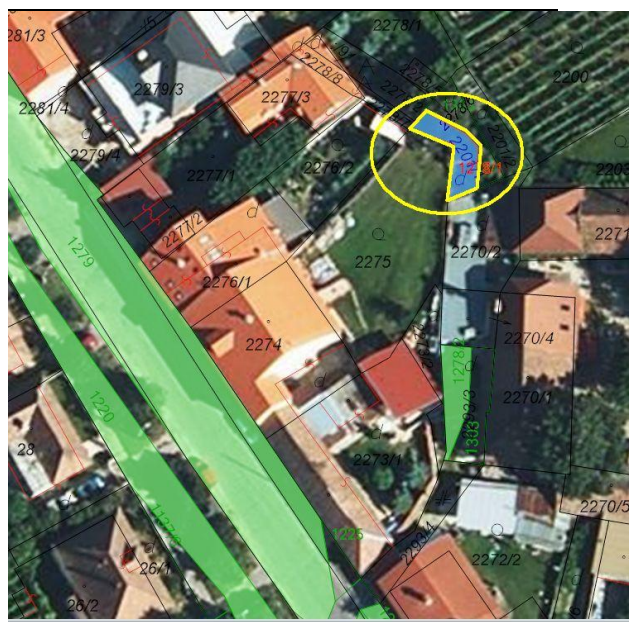
- (1) Vyhlasovateľ je povinný prijať návrh, ktorý sa vybral spôsobom uvedeným v § 286. Ak vyhlasovateľ oznámi prijatie návrhu po lehote určenej v podmienkach súťaže, zmluva nevznikne, ak vybraný účastník

súťaže oznámi vyhlasovateľovi bez zbytočného odkladu po dôjdení oznámenia o prijatí návrhu, že odmieta zmluvu uzavrieť.

- (2) Vyhlasovateľ je oprávnený odmietnuť všetky predložené návrhy, ak si toto právo vyhradil v podmienkach súťaže.

§ 288 Obchodného zákonníka

Vyhlasovateľ je povinný bez zbytočného odkladu po ukončení súťaže upovedomiť účastníkov súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa odmietli.



13. Pozemok „E“ parc. č. 1278/1, k.ú. Pezinok (ul. Rázusova)


PLATNÝ ÚPN



 PLOCHY VYBAVENOSTI KOMERČNÉHO CHARAKTERU

NÁVRH ÚPN - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia



 obytné územie - rodinné domy podlažnosť 3, koef. zast. 0,55

 národná kultúrna pamiatka (stavebný objekt)

ORTOFOTO



Mesto Pezinok

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka

vyhlasuje
obchodnú verejnú súťaž
na prevod vlastníctva majetku

A. PREDMET SÚŤAŽE

1. Predmetom súťaže je predaj nehnuteľnosti:

- pozemok parc. č. 2201/1 vo výmere **39 m²** v k. ú. Pezinok, lokalita Rázusova ulica/Jilemnického ulica, druh: Zastavené plochy a nádvoría.

Novovytvorená parcela č. 2201/1 bola vytvorená na základe Geometrického plánu č. 38/2016, ktorý bol vypracovaný dňa 20.06.2016 a úradne overený dňa 22.06.2016.

Pôvodná parcela registra "C" číslo 1278/1, druh: Zastavené plochy a nádvoría, v celkovej výmere 118 m² je vo vlastníctve mesta Pezinok podľa LV č. 10434.

2. Minimálna kúpna cena je stanovená vo výške **35,00,- € / m²** (slovom: tridsaťpäť eur za meter štvorcový).
3. V zmysle platného Územného plánu mesta Pezinok tvoria pozemky, ktoré sú súčasťou plochy vybavenosti komerčného charakteru. Návrh nového Územného plánu mesta Pezinok je funkčné využitie: obytné územie – rodinné domy, podlažnosť 3, koeficient zastavania 0,55.
4. Záujemca je povinný predmet súťaže odkúpiť v stave akom sa nachádza.

B. PODMIENKY SÚŤAŽE

1. Predaj nehnuteľností sa uskutoční formou **predloženie návrhu na uzavretie zmluvy v uzavretej obálke**.
2. *Záujemca predloží ponuku na konkrétny predmet súťaže.*
3. Záujemca predloží vo svojej ponuke:
- *konkrétne označenie predmetu súťaže*, označenie záujemcu, pri fyzickej osobe: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu; pri právnickej osobe a fyzickej osoby podnikateľovi: obchodné meno, sídlo alebo miesto podnikania, právna forma, identifikačné číslo, DIČ alebo IČ DPH, označenie štatutárneho orgánu s uvedením oprávnenia ku konaniu,
 - návrh na uzavretie zmluvy, za ktorý vyhlasovateľ považuje ponúknutú cenu za predmet súťaže, uvedenú v EUR s DPH, s dátumom a podpisom záujemcu,
 - vyhlásenie, že súhlasí so všetkými vyhlásenými podmienkami súťaže,
 - kontakt: telefón a e-mail.
- (ďalej spolu len návrh)
4. Návrh musí byť vyhotovený v slovenskom jazyku a je možné ho meniť, dopĺňať alebo odvolať iba do skončenia lehoty na podávanie návrhov.

5. Lehota na podávanie návrhov: Návrh je potrebné zaslať najneskôr **do 02.01.2017** (pondelok) **do 15.00 hod.** v zalepenej obálke so spätnou adresou záujemcu, na adresu: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, s označením hesla: **„OVS na predaj pozemku prístupného z Rázusovej a Jilemnického ulice NEOTVÁRAŤ!“**
6. Otváranie a vyhodnotenie návrhov sa uskutoční bezodkladne po skončení lehoty na podávanie návrhov.
7. Kritériom pre určenie víťaza súťaže je **NAJVYŠŠIA PONÚKNUTÁ CENA** za *konkrétny* predmet súťaže v EUR s DPH.
8. Priebeh súťaže je neverejný.
9. **Oznámenie vybraného návrhu:** Víťazovi súťaže bude výsledok súťaže oznámený bezodkladne po skončení obchodnej verejnej súťaže, resp. po vyhodnotení návrhu, v prípade predloženia len jedného návrhu. Rovnako vyhlasovateľ bez zbytočného odkladu po ukončení súťaže upovedomí ostatných účastníkov súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa odmietli.
10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje realizovať komunikáciu prevažne elektronickou formou.
11. Vyhlasovateľ uzatvorí kúpnu zmluvu výlučne s víťazom súťaže.
12. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy a ukončiť súťaž ako neúspešnú, alebo zrušiť súťaž. Túto skutočnosť ihneď oznámi záujemcom a uverejní spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže.
13. Po skončení súťaže vyhotoví vyhlasovateľ zápisnicu z vyhodnotenia súťaže, kde uvedie víťaza súťaže, označenie všetkých záujemcov a ich cenové návrhy.
14. Vyhlasovateľ schválil predaj predmetu súťaže na základe obchodnej verejnej súťaže na Mestskom zastupiteľstve v Pezinku dňa 08.12.2016.

C. PODMIENKY ZMLUVY

1. Na základe výsledku súťaže bude víťazovi súťaže predložený návrh kúpnej zmluvy, spracovaný v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Víťaz súťaže sa zaväzuje spolupracovať s vyhlasovateľom na realizácii kúpnej zmluvy, jej podpise, uhradenia kúpnej ceny a podania návrhu na kataster.
3. Označenie vyhlasovateľa ako predávajúceho je nasledovné:
Mesto Pezinok
Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
IČO: 00 30 50 22
DIČ: 2020662226
Štatutárny orgán: Mgr. Oliver Solga, primátor
Bankové spojenie: IBAN: SK02 5600 0000 0066 0200 6001, BIC: KOMASK2X
4. Ďalšie podstatné podmienky zmluvy:
 - (a) spôsob a lehota zaplatenia kúpnej ceny: najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy
 - (b) zmluvná pokuta pre prípad nedodržania termínu splatnosti kúpnej ceny vo výške 0,1 % z kúpnej ceny za každý deň omeškania z nezaplatennej sumy
 - (c) návrh na vklad podá predávajúci a to až po úplnom zaplatení kúpnej ceny
 - (d) osobitná podmienka: Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak kupujúci nedodrží zmluvné záväzky o zaplatení kúpnej ceny

(e) správny poplatok súvisiaci s prevodom nehnuteľností hradí kupujúci

5. Za podmienky celej súťaže sa považujú aj tieto podmienky zmluvy.

D. ĎALŠIE INFORMÁCIE

Záujemcovia majú možnosť obrátiť sa ohľadom podmienok súťaže na kontaktnú osobu: Mgr. Tomáš Kulla, právnik MsÚ v Pezinku, organizátor súťaže, e-mail: tomas.kulla@msupezinok.sk, tel. č. 033/6901 203.

V Pezinku, dňa 08.12.2016

Mgr. Oliver Solga
primátor Mesta Pezinok

Mgr. Miroslav Šebesta
prednosta MsÚ v Pezinku

Mesto Pezinnok
Mestský úrad
Radničné nám. 7
902 01 Pezinnok

Ing. Júlia Fáberová

V Pezinku, dňa 19.11.2016

Vec : Žiadosť o odkúpenie pozemku parc. č. 2201/1 - odvolanie

Ing. Júlia Fáberová sa odvolávam voči poslancovému návrhu v zmysle ktorého sa má pozemok parc. Č. 2201/1, v k.území Pezinnok, o výmere 39m² odpredávať formou verejnej súťaže.

Daný pozemok bol dlhodobo zanedbaný. Tento pozemok mal po celej hranici s pozemkom č. 2275 vybudovaný široký a vysoký múr. Prístup bol možný len zo strany nášho pozemku. V minulosti sa o pozemok nikto nestaral, bolo na ňom veľa odpadu (pneumatiky, rôzny stavebný odpad...) a rástla na ňom burina. Moji starí rodičia, ako vlastníci susedného pozemku, sa nemohli tomu prizerať a všetko na vlastné náklady odstránili, burinu vytrhali, zem vyrovnali. Na pozemku zasadili orech a aby zamedzili ďalšiemu šíreniu buriny, začali tam chovať hydinu. Po smrti môjho starého otca v roku 1994 sa na danom pozemku hydina nechová, avšak moja rodina pravidelne udržiavala daný pozemok a starala sa o jeho pravidelné odburiňovanie, nakoľko sa domnievala, že predmetný pozemok patrí jej.

Pred smrťou starého otca bol odkúpený pozemok č. 2201/2 a podľa výpovedí jeho žijúcich detí mal dohodnuté odkúpenie aj daného pozemku č. 2207/1. Z akého dôvodu k predmetnému odkúpeniu neprišlo, zostalo prekvapením a záhadou celej našej rodiny, nakoľko sme mali za to, že predmetný pozemok patrí našej rodine, ktorá ho dlhodobo užíva, upravuje a odburiňuje. Skutočnosť, že k prevodu predmetného pozemku nedošlo, sme sa dozvedeli, až po smrti mojej starej mamy Rozálie Jurčovej. Následne sme požiadali o jeho odkúpenie.

Takisto by som chcela podotknúť, že vo verejnej súťaži už budeme znevýhodnený, keďže sme na základe našej žiadosti o odkúpenie pozemku, boli vyzvaný Mestským zastupiteľstvom Pezinnok o vypracovanie a predloženie geometrického plánu a aj o vypracovanie Znaleckého posudku na daný pozemok na Naše vlastné náklady, aj keď majiteľom je mesto Pezinnok. Práve vynaloženie prostriedkov na vypracovanie znaleckého posudku nás znevýhodňuje pri verejnej súťaži, nakoľko naše finančné možnosti sú limitované a o takto vynaložené prostriedky na znalecký posudok, už nemôžeme navyšovať kúpnu cenu vo verejnej súťaži.

Na základe všetkých týchto skutočností, by som si Vás dovoľila požiadať o prehodnotenie spôsobu prevodu predmetnej nehnuteľnosti formou verejnej súťaže a o následné nové schválenie prevodu predmetného pozemku formou **priameho predaja** v zmysle ustanovenia

§ 7 ods. 1 písm. d) a § 7 ods. 2 písm. a) všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2011 o postupe pri nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta.

Ako som už spomínala vyššie, naša rodina sa dlhodobo starala o predmetný pozemok, jeho čistenie a odburiňovanie a teda ho dobromyseľne užívala spolu s jej pozemkom č. 2201/2 a pozemkom č. 2200, tieto pozemky tvoria s ním jeden funkčný celok a teda som presvedčená, že je tu právny dôvod na to, aby bol **predmetný pozemok predaný našej rodine priamym predajom z dôvodov hodných osobitného zreteľa** v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2011 o postupe pri nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta za cenu určenú v znaleckom posudku, ktorý sme mestu už predložili.

Za kladné posúdenie tohto môjho podania vodred ďakujem a zostávam s pozdravom.

V Pezinku 19.11.2016

Ing. Júlia Fáberová