

Mestské zastupiteľstvo v PEZINKU

dňa : 14.02.2012

číslo : 15.

15. Návrh na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v Grinave (kanalizácia) a návrh rozpočtového opatrenia

PREDKLADÁ : Mgr. Miroslav Šebesta, prednosta MsÚ v Pezinku

SPRACOVAL : Mgr. Miroslav Šebesta, prednosta MsÚ v Pezinku
Mgr. Renáta Gottschallová, vedúca odd. majetkovoprávneho

UZNESENIE MsZ č. 1 -/2012

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku, v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov

(a) berie na vedomie

informáciu o návrhu na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v Grinave, za účelom
realizácie vybudovania verejnej kanalizácie, v predložennom znení, bez pripomienok

(b) schvaľuje

rozpočtové opatrenie vo výške:
z rezervného fondu Mesta Pezinok

a) bez pripomienok

b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa :

V súvislosti so získaním stavebného povolenia na vybudovanie verejnej kanalizácie v Grinave, zamestnanci majetkovoprávneho oddelenia Mestského úradu začali práce, ktoré súvisia s majetkovoprávnym vysporiadaním pozemkov cez ktoré má budúca kanalizačná sieť byť vedená.

Vzhľadom na špecifickosť a hlavne časovú náročnosť uvedených prác však nie je v kapacite Mestského úradu realizovať uvedené činnosti a preto (aj za súhlasu MsZ v Pezinku) boli začaté rokovania s externými spoločnosťami, ktorých náplňou je práve zabezpečenie majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov za účelom realizácie líniových, resp. podobných stavieb.

Legislatíva nám v uvedenom prípade ponúka dve formy riešenia uvedených prác a to formou vypísania súťaže na dodanie „služby“ v zmysle Zákona o verejnom obstarávaní, resp. podpísaním Dohody o vykonaní práce s konkrétnou fyzickou osobou, t.j. pracovnoprávnym vzťahom v zmysle Zákonníka práce.

Zákon č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v § 4 stanovuje finančné limity pre tovary, služby a stavebné práce v závislosti od predpokladanej hodnoty zákazky.

FINANČNÉ LIMITY PRE VEREJNÉHO OBSTARÁVATEĽA

Zákazka/ finančný limit	Zákazka s nízkymi hodnotami ZZH (§ 102 zákona)	Podprahové zákazky PPZ (§ 99 zákona)	Podlimitné zákazky PLZ (§ 91 zákona)	Nadlimitné zákazky NLZ (§ 50 zákona)
TOVAR	0-10 000 €	10 000 – 40 000 €	40 000 – 193 000 €	193 000 € a viac
SLUŽBA	0-10 000 €	10 000 – 40 000 €	40 000 – 193 000 €	193 000 € a viac
PRÁCA	0-20 000 €	20 000 – 200 000 €	200 000 – 4 845 000 €	4 845 000 € a viac
	- Prieskum trhu bez lehôt - VO nie je povinný použiť elektronickú aukciu (§ 102 ods.3) - nemusí prostredníctvom	- výzva na predkladanie ponúk na ÚVO - do 5 dní zverejnené vo VVO (+ min. 3 záujemcom) - LPP min. 20 dní - VO nie je povinný použiť elektronickú	- UVO zverejní do 7 dní od odoslania - LPP 30 dní - VO je povinný použiť elektronickú aukciu (§ 155 h) s účinnosťou od 01.01.2012	- Publikačný úrad, UVO - LPP 45 dní odo dňa odoslania oznámenia

	om odborne spôsobilej osoby - evidovanie a uchovávanie dokladov 5 rokov po uzavretí zmluvy	aukciu (§ 99 ods.3)		
--	---	---------------------	--	--

Zákonník práce, nám v zmysle § 228a umožňuje v rámci dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru uzatvoriť tzv. „Dohodu o pracovnej činnosti“, kde sa uvádza

- (1) Na základe dohody o pracovnej činnosti možno vykonávať pracovnú činnosť v rozsahu najviac 10 hodín týždenne.
- (2) Dohodu o pracovnej činnosti je zamestnávateľ povinný uzatvoriť písomne, inak je neplatná. V dohode o pracovnej činnosti musí byť uvedená dohodnutá práca, dohodnutá odmena za vykonávanú prácu, dohodnutý rozsah pracovného času a doba, na ktorú sa dohoda uzatvára. Jedno vyhotovenie dohody o pracovnej činnosti je zamestnávateľ povinný vydať zamestnancovi.
- (3) Dohoda o pracovnej činnosti sa uzatvára na určitú dobu alebo na neurčitý čas. V dohode možno dohodnúť spôsob jej skončenia. Okamžité skončenie dohody možno dohodnúť len na prípady, v ktorých možno okamžite skončiť pracovný pomer. Ak spôsob skončenia nevyplýva priamo z uzatvorenej dohody, možno ju skončiť dohodou účastníkov k dohodnutému dňu a jednostranne len výpoveďou bez uvedenia dôvodu s 15-dennou výpovednou dobou, ktorá sa začína dňom, v ktorom sa písomná výpoveď doručila.

Vzhľadom na časovú náročnosť verejného obstarávania (a to z hľadiska zákonom stanovených termínov ako aj možnosti podávania námietok zo strany neúspešných kandidátov) sa nám ako výhodnejšia a praktickejšia javí možnosť riešiť uvedené práce dohodou o pracovnej činnosti, v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce. Nepopierateľnou výhodou je aj veľmi jednoduchá možnosť ukončiť (v prípade nespokojnosti) takúto dohodu v ktoromkoľvek čase.

Na poslednom zasadnutí MsZ v Pezinku, bolo spomenuté, aby sa vysporiadanie pozemkov realizovalo tzv. zákonným vecným bremenom, v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V zmysle § 1 cit. Zákona, účelom tohto právneho predpisu je, cit. –

- (1) **Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov**, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").
- (2) Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu.

- (3) Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

Žiaľ uvedené ustanovenie vylučuje aplikáciu tohto zákona na náš prípad, pretože umožňuje zriadiť zákonné vecné bremeno len na nehnuteľnosti, ktoré obec delimitovala zo štátu, podľa osobitných predpisov.

Dňa 26.01.2012 sa uskutočnilo pracovné stretnutie s pracovníčkou príslušného stavebného úradu, ktorá má na starosti uvedené konanie (Ing. Kmeťovou z ObÚ ŽP v Pezinku), ktorá jednoznačne vylúčila aplikáciu zákona č. 66/2009 Z. z. v uvedenom konaní.

Prílohu č. 1 tohto materiálu tvorí ponuka Dagmar Požgayovej

Prílohu č. 2 tohto materiálu tvorí ponuka Róberta Vitteka

Obidva subjekty na osobných rokovaníach potvrdili, že práce by realizovali na základe Dohody o vykonaní práce, v úzkej súčinnosti s geodetickou a advokátskou kanceláriou.

Ing. Dagmar Požgayová, Hornádska 26, 821 07 Bratislava
mobil: + 421 903 954 729

Mesto Pezinok
Radničné námestie 7
902 14 Pezinok

Bratislava 20.01.2012

Vec: Cenová ponuka na vyporiadanie právnych vzťahov k realizácii stavby „Grinava - kanalizácia“

Podľa odovzdaného písomného podkladu „Vlastníci pozemkov pod kanalizačnými sieťami“ bola vykonaná nasledovná kategorizácia vlastníkov:

- počet právnických osôb 10
- počet fyzických osôb 292
- počet pozemkov, ktoré je potrebné identifikovať 21.

Z kategorizácie vlastníkov možno vyvodiť rozličnú časovú náročnosť na vyporiadanie právnych vzťahov k realizácii predmetnej stavby.

Kategória právnických osôb je rôznorodá – majetok štátu, cirkvi, mesta aj neznámych vlastníkov v správe Slovenského pozemkového fondu.

V kategórii fyzických osôb sú obyvatelia Pezinka, obyvatelia SR mimo Pezinka a cudzinci.

Finálnym právnym úkonom na vyporiadanie právnych vzťahov za účelom vydania stavebného povolenia je uzatvorenie zmlúv o budúcich zmluvách o zriadení vecného bremena so všetkými vlastníkmi pozemkov, cez ktoré vedie stavba „Grinava-kanalizácia“.

Po oboznámení sa s doterajším znením zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena som (po konzultácii s odborníkmi v tejto oblasti práva) dospela k záveru, že jej znenie je potrebné prepracovať z nasledovných dôvodov. Predmet zmluvy nie je naformulovaný určito a zrozumiteľne, čo môže spôsobovať problémy pri vymáhaní záväzku súdnou cestou. Z predmetu doterajšej zmluvy jednoznačne nevplýva, na čo sa zmluvné strany zaväzujú touto zmluvou, práve v momente jej uzatvorenia. Čiže možno skonštatovať, že v nej chýba samotný záväzok oboch zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o vecnom bremene v stanovenej lehote. Ďalšou skutočnosťou, ktorá môže spôsobovať problémy pri vymožitelnosti práva ňou vzniknutého, ako aj pri zápise samotnej zmluvy o zriadení vecného bremena do katastra nehnuteľností, je, že predpokladá zriadenie vecného bremena v prospech oprávnených s účinkami pôsobiacimi *in rem*.

Z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva, že vecné bremeno je možné zriadiť navrhovaným spôsobom – *in rem* len v prípade, že i oprávnený z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľnosti (zo súvisiacej judikatúry je zrejmé, že susediacej), čo v tomto prípade nie je. V danom prípade možno zriadiť vecné bremeno len s účinkami *in personam*.

Príprava podmienok na uzatvorenie zmluvy bude spočívať v nasledovných krokoch :

- identifikácia pozemkov, cez ktoré vedie stavba
- oznámenie vlastníkom pozemkov o začatí konania so žiadosťou o spätnú reakciu v určitej lehote
- zaslanie návrhu zmluvy (v prípade spätnej reakcie)
- vyhľadávanie vlastníkov, ktorí nereagovali na oznámenie
- v prípade potreby vyhľadávanie dedičov
- vyhľadávanie vlastníkov pri nezaložených listoch vlastníctva
- osobné rokovania s vlastními (hromadné, individuálne), v priemere 2 rokovania na vlastníka
- osobitné rokovania s právnickými osobami (rokovanie s odborným pracovníkom, v priemere dve rokovania, so štatutárom jedno rokovanie)
- osobitné rokovanie so Slovenským pozemkovým fondom ako správcom majetku, aj ako so zástupcom neznámych vlastníkov
- individualizácia zmlúv pre jednotlivých vlastníkov

Do hodinovej mzdy pracovníka je potrebné započítať

- náklady na telefón
- náklady na poštovné
- benzín
- materiálne náklady – papier, , obálky, toner
- amortizácia auta a techniky.

Kategorizácia vlastníkov	Počet	Počet hodín	Hodinová sadzba	Spolu
<i>Fyzické osoby</i>	292	7	80 €	163 520 €
<i>Právnické osoby</i>	10	13	80 €	10 400 €
<i>Neznámy vlastníci</i>	21	10	80 €	16 800 €

Zmluvy	Počet	Suma za zmluvu	Spolu
Fyzické osoby	104	300 €	31 200 €
Právnické osoby	10	300 €	3 000 €
Neznámy vlastníci	21	300 €	6 300 €

Po zosumarizovaní reálnych nákladov a mzdy pracovníka je záverečná suma za vypracovanie zmlúv o budúcich zmluvách o zriadení vecného bremena k stavbe „Grinava – kanalizácia“ v šírke ochranného pásma stanoveného zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných

vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach stanovená na výšku **231 220 €**.

Uvedený výpočet vychádza z mojich doterajších pracovných skúseností v prípade zriaďovania vecných bremien v trase líniových stavieb.

Záverom si dovoľujem uviesť, že okrem preukazu, vydaného Katastrálnym úradom v Bratislave, ktorý ma oprávňuje na vstup do štátnych dokumentácií správ katastra, mám osobitnú spôsobilosť na rozhodovanie o návrhoch na vklad získanú na Úrade geodézie, kartografie a katastra SR.

S pozdravom

Ing. Dagmar Požgayová

Ing. Dagmar Požgayová, Hornádska 26, 821 07 Bratislava
mobil: + 421 903 954 729

Mesto Pezinok
Radničné námestie 7
902 14 Pezinok

Bratislava 20.01.2012

Vec: Cenová ponuka na zabezpečenie geodetických prác pri realizácii inžinierskej stavby „Grinava-kanalizácia“

Na základe zaslaných požiadaviek, ktoré sa týkajú zabezpečenie geodetických prác pri realizácii inžinierskej stavby „Grinava-kanalizácia“ Vám zasielam nasledovnú cenovú ponuku:

Špecifikácia výkonov požadovaná objednávatel'om

- Vytyčovací práce – vytýčenie priestorovej polohy trasy dažďovej a splaškovej kanalizácie
- Vyhodenie GP-ov na vyznačenie vecného bremena pre priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (dažďová a splašková kanalizácia) vo vyznačenom rozsahu
- Úradné overenie GP-ov Správou katastra

Obsah a rozsah potrebných výkonov podľa projekt. dokumentácie a požiadaviek objednávatel'a

- Úprava a spracovanie projektovej dokumentácie v digitálnom tvare dodanej investorom
- Vytýčenie priestorovej polohy trasy kanalizácie
- Vyhodenie a odovzdanie Vytyčovacieho náčrtu a Vytyčovacieho protokolu
- Vyhodenie GP-ov na vyhodnenie GP-ov pre priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (dažďová a splašková kanalizácia) a vyznačenie vecného bremena vo vyznačenom rozsahu
- Autorizačné overenie GP-ov autorizovaným geodetom
- Úradné overenie GP-ov Správou katastra

Ocenenie potrebných výkonov

Cena prác podľa cenníka geodetických a kartografických prác UNIKA 2011

Tab.1 – **Vytyčovací práce – vytýčenie priestorovej polohy trasy kanalizácie**

Tabuľka výkonu 10-1

Položka	MJ	Výkon	Cena za MJ	Počet MJ	Celková cena
		Vytýčenie priestorovej polohy			
		Kanalizácia dažďová			
02	Bod	Stavebné objekty líniové - cestné, železničné, vodné toky, inžinierske siete	32	112	3584
		Kanalizácia splašková			
02	Bod	Stavebné objekty líniové - cestné, železničné, vodné toky, inžinierske siete	32	246	7872
Súčet:					11 456,00 €
Pozn.1 –	Cena zahŕňa polohové i výškové vytýčenie bodu				

Tab.2 – **GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena**

Tabuľka výkonu 3-1

Položka	MJ	Výkon	Cena za MJ	Počet MJ	Celková cena
		GP a Vytýčenie hranice pozemku			
04	100 m	- na vyznačenie vecného bremena pre priznanie práva uloženia inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu	80	140	11200
Súčet:					11 200,00 €
Pozn.1 –	Vo výslednej cene sú obsiahnuté správne poplatky pre úradné overenie GP Správou katastra.				
Pozn.2 –	Cena zahŕňa max. počet GP v počte 30 ks , každý ďalší bude spoplatnený podľa dohody minimálne však 150Euro za 1ks GP				

Sumarizácia:

Vytyčovací práce a vyhotovenie geometrických plánov na zriadenie vecného bremena podľa najnižšej sadzby uvedenej v sadzobníku pre navrhovanie cien geodetických a kartografických prác sú spolu v sume 22 656 €.

V Bratislave, dňa 20. januára 2012

.....
Ing. Dagmar Požgayová

Ing. Robert Vittek, Beňadická 20, Bratislava
Adresa pre doručovanie 811 08 Bratislava, Heydukova 16

Mesto Pezinok
Radničné nám. 7
Pezinok

V Bratislave dňa 18.1.2012

VEC

Kalkulácia odmeny a nákladov súvisiacich s usporiadaním právnych vzťahov k pozemkom pod plánovanými kanalizačnými sieťami

Z poskytnutých informácií a podkladov – predloženej projektovej dokumentácie Grinava Kanalizácia a súpisu vlastníkov pozemkov zo dňa 23.8.2010 (ktorý stav už zrejme nie je aktuálny) - vyplýva, že predmetom práce bude zabezpečiť od vlastníkov pozemkov, cez ktoré bude vedená kanalizačná sieť v mestskej časti Pezinka Grinave, súhlas s pokládkou kanalizácie vo forme uzavretej Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (bezodplatného príp. odplatného) pre účely vydania stavebného povolenia.

Ide o pokládku cca 11 km kanalizačných sietí. V súpise vlastníkov pozemkov zo dňa 23.8.2010 je uvedený predbežný zoznam vlastníkov resp. podielových spoluvlastníkov pri jednotlivých dotknutých parcelách v počte 476, medzi ktorými sú známi vlastníci, SPF, Mesto Pezinok (Mesto Pezinok 86 parciel), nezistení vlastníci a nie je vylúčené, že tam budú aj nezaložené listy vlastníctva t.j. vlastníci vedení ešte v pozemno-knižných vložkách.

Ide o vec časovo náročnú, ktorú nie je možné, vzhľadom na toho času neznámy celkový počet účastníkov zmlúv, presne termínovo ohraničiť. V tejto veci bude potrebné písomne osloviť všetkých známych dotknutých vlastníkov a SPF, oboznámiť ich so zámerom, poslať im návrh Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, rokovať s nimi o uzavretí zmluvy a o jej podmienkach a následne s nimi uzavrieť zmluvy. Vzhľadom na skutočnosť, že ide o zriadenie ťarchy – vecného bremena, nie je vylúčené, že s vlastníkmi bude nevyhnuté rokovať aj niekoľkokrát. Pri známych vlastníkoch bude potrebné v prípade, že si nebudú preberať zásielky na adrese známej z výpisu z listu vlastníctva, zisťovať ich pobyt napr. cez centrálnu evidenciu obyvateľov v Banskej Bystrici.

Pri nezaložených listoch vlastníctva (zápis v PK vložkách), nezistených vlastníkoch bude potrebné najprv zistiť vlastníkov (nie je vylúčené, že sú mŕtvi), ak to bude možné ich právnych nástupcov (dedičov a pod.) a následne s nimi rokovať o uzavretí zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Teda pôjde aj o činnosť spočívajúcu s vyhľadávaním údajov o vlastníkoch na katastri nehnuteľností, informácií u najstarších občanov obce, na matrikách, cirkevných matrikách a pod.

Predloženú Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude potrebné v niektorých jej častiach upraviť a dopracovať.

Odmenu za usporiadanie právnych vzťahov k pozemkom pod kanalizáciou vyčísľujem nasledovne :

- za podpísanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena vlastníkom, keď vlastník je známy z výpisu z listu vlastníctva 60,-€ za osobu
- za podpísanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena vlastníkom, ktoré sa budú dať podpísať až po zistení vlastníkov, podielových spoluvlastníkov či dedičov 80,-€ za osobu
(za zmluvy predbežne 23.960,-€)
- rokovania s jednotlivými vlastními, prípadne právnymi nástupcami vlastníkov /dedičmi/, SPF, zisťovanie informácií o vlastníkoch, o ich pobyte 50,- €/hod. (predpokladaný počet hodín na osobu v priemere 6 hod) t.j. predbežne 117.000,-€
- cestovné náklady súvisiace napr. s vycestovaním za vlastními za účelom rokovania a uzavretia zmluvy, na kataster nehnuteľností, na matriky a pod.
- režijné náklady /kolky na kataster, poštovné, zistenie pobytu občana cez CEPO, a pod./

Predbežná kalkulácia, vychádzajúc z informácií z predložených dokladov, je 140.960,-€ plus cestovné a režijné náklady.

S problematikou usporiadania právnych vzťahov k pozemkom mám osobné skúsenosti. Pracoval som ako člen tímu spolu s geodetmi a advokátmi napr. pri usporiadaní vlastníckych vzťahov pre kúpalisko Kráľová pri Senci, pri usporiadavaní vlastníckych vzťahov pre spoločnosť VÚVH, vlastníckych vzťahov pre výstavbu čerpacej stanice pre spoločnosť British Petroleum v Podunajských Biskupiciach. Pri výkone týchto prác mám odsúhlasené konzultácie a dohodnutú spoluprácu s Advokátskou kanceláriou a geodetom, ktorí už na obdobných projektoch pracovali.

Ing. Robert Vittek