
NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA
DŇA 19.06.2024

K bodu:	Zámer odpredať C KN parcelu č.603/47, k. ú. Nemšová – Ľuboš Švorec
Spracoval:	JUDr. Tatiana Hamarová
Schválil:	JUDr. Miloš Mojto
Predkladá:	JUDr. Tatiana Hamarová
Materiál obsahuje:	Návrh uznesenia Dôvodovú správu s prílohami
Počet výtlačkov:	21
Rozdeľovník:	členovia MsZ - 13x primátor mesta prednosta MsÚ MsÚ - odd. správne, soc. vecí, podnikania, život. prostredia a kultúry MsÚ - odd. finančné a správy mestského majetku MsÚ - odd. výstavby MsÚ - hlavný kontrolór MsÚ - archív vedúci VPS. m. p. o.

Prerokované :

- a) v Komisii životného prostredia a výstavby dňa 11.06.2024 - stanovisko predloží predseda*
- b) v Komisii finančnej a správy majetku mesta dňa 11.06.2024- stanovisko predloží predseda*

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej na základe prerokovaného materiálu

schvaľuje

- 1. pozemok, C KN parcelu č. 603/47** orná pôda o výmere 677 m², vytvorenú geometrickým plánom č. 45682925-16/2024 z pozemku, C KN parcely č. 603/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová ako **prebytočný majetok** mesta Nemšová v súlade s článkom II ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová
- 2. v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spôsob prevodu - zámer odpredať** pozemok, **603/47** orná pôda o výmere 677 m², vytvorenú geometrickým plánom č. 45682925-16/2024 z pozemku, C KN parcely č. 603/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová ako **prípád hodný osobitného zreteľa** do výlučného vlastníctva **Ľubošovi Švorcovi**, bytom J. Lacu 1539/27, Nemšová za kúpnu cenu **22 €/m²**
za podmienok:
 - všetky náklady spojené s prevodom pozemku hradí kupujúci
 - kupujúci sa v kúpnej zmluve zaviazuje, že na prevádzanom pozemku na svoje náklady zrealizuje výstavbu parkoviska, ktoré bude slúžiť nepretržite širokej verejnosti bezplatne

- zabezpečenie všetkých povolení týkajúcich sa výstavby parkoviska ako aj zmenu druhu pozemku si bude kupujúci zabezpečovať sám a na vlastné náklady

Zdôvodnenie odpredaja parcely č. 603/47 ako prípad hodný osobitného zreteľa :

Prevádzaný pozemok, C KN parcela č. 603/47 sa nachádza v okrajovej časti mesta Nemšová na ulici Slovenskej armády, kde v blízkosti sa nachádza penzión s reštauráciou (vlastní spoločnosť catering servis s.r.o, ktorej konateľom je žiadateľ). Pozemok susedí s parcelou č. 603/22, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa a odpredáva sa za účelom vybudovania parkoviska, ktoré bude slúžiť širokej verejnosti bezplatne. Výška kúpnej ceny je stanovená predovšetkým s poukazom na skutočnosť, že využiteľnosť parcely je ovplyvnená najmä ochranným pásmom vysokotlakového potrubia plynu, čo neumožňuje jej zastavanie ako aj obmedzeným vstupom na pozemok.

V zmysle článku V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku, pri ktorom nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť.

Podľa znaleckého posudku č. 59/2024 vypracovaného znalcom Ing. Ladislavom Horným zo dňa 10.06.2024 je všeobecná hodnota prevádzaného pozemku 11488,69 € (16,97 €/m²).

Schválenie uznesenia:

Uznesenie 1 sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou poslancov

Uznesenie 2 sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

Dôvodová správa

K bodu: Zámer odpredať C KN parcelu č.603/47, k. ú. Nemšová – Ľuboš Švorec

V marci 2024 podal Ľuboš Švorec na mesto Nemšová žiadosť o odkúpenie časti pozemku, C KN parcely č. 603/1 k.ú. Nemšová za účelom vytvorenia parkoviska. Žiadosť bola v apríli 2024 prerokovaná v Komisii životného prostredia a výstavby, v Komisii finančnej a správy majetku mesta a na porade vedenia mesta Nemšová a členov orgánov mesta. Na základe ich kladného posúdenia bol žiadateľ vyzvaný na doplnenie požadovaných dokladov a bol spracovaný návrh uznesenia.

Dodatočne bol doložený geometrický plán na oddelenie pozemku, parcely č. 603/47 o výmere 677 m². Pôvodná parcela je v katastri evidovaná na liste vlastníctva č. 1 s druhom pozemku „orná pôda“, zmenu druhu pozemku na ostatné plochy podľa navrhovaného stavu v geometrickom pláne si zabezpečí na vlastné náklady kupujúci.

Žiadateľ má záujem odkúpiť tento pozemok za účelom vybudovania parkoviska pre osobné vozidlá - odôvodnenie je v žiadosti, ktorá je prílohou materiálu. Novo navrhovaný pozemok je umiestnený tak, že susedí s parcelou č. 603/22, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa a z väčšej časti susedí s pozemkami, ktorých výlučným vlastníkom spolu s halou na obrábanie kovov je podľa listu vlastníctva č. 3968 spoločnosť MMG plus, a.s., Slovenskej armády, Nemšová. K žiadosti bol dodatočne doložený aj súhlas spoločnosti MMG plus, a.s. a Dalitrans, a.s., že súhlasia s odpredajom novovytvoreného pozemku do vlastníctva Ľuboša Švorca a o daný pozemok nemajú záujem.

Podľa listu vlastníctva sú na pôvodný pozemok, C KN parcelu č. 603/1 zapísané dve ťarchy – na základe zmluvy o zriadení vecného bremena č. 08/04/2013 v súvislosti s kanalizačným potrubím a právom vstupu pre catering servis s.r.o. a vecné bremeno podľa § 22 elektrizačného zákona v spojení so zákonom o energetike v prospech Západoslovenská distričná, a.s. Podľa platného územného plánu sa pozemky nachádzajú v regulačnom bloku NF3, DI, NO1 – územnoplánovacia informácia spolu s prílohami je súčasťou materiálu.

Podľa znaleckého posudku č. 59/2024 vypracovaného znalcom Ing. Ladislavom Horným zo dňa 10.06.2024 je všeobecná hodnota prevádzaného pozemku 11488,69 € (16,97 €/m²).

V roku 2017 sa z parcely č. 603/1 na základe geometrického plánu predávali pozemky spoločnosti Dalitrans za kúpnu cenu **11 €/m²**. Cena podľa znaleckého posudku bola vtedy stanovená vo výške 9,78 €/m².

Prevod pozemkov sa bude realizovať podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami. V zmysle článku V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku, ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť.

V Nemšovej dňa 11.06.2024

JUDr. Tatiana Hamarová

Mestský úrad v Nemšovej	
Dátum 19. 03. 2024	
Číslo zápisu: 964/24	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Mestské zastupiteľstvo
Mestský úrad Nemšová
Janka Palu 2/3
914 41 Nemšová

VEC: Žiadosť o odkúpenie pozemku za účelom vybudovania parkoviska

Žiadam mesto Nemšová o odpredaj pozemku na parcele 603/1, katastrálne územie Nemšová (orná pôda), kde vlastníkom je mesto Nemšová.

Žiadam Vás o odpredaj 703m² za účelom vybudovania parkoviska pre osobné vozidlá. Vybudovaním parkoviska sa vyrieši kritická situácia s parkovaním pre zákazníkov penziónu Kingo, ale v neposlednom rade aj zákazníkov okolitých subjektov, ktoré tu podnikajú, nakoľko by parkovisko bolo verejne prístupné.

Vstup na parkovisko by bol realizovaný cez parcelu 603/22 katastrálne územie Nemšová, ktorú mám v osobnom vlastníctve a je to jediný možný vstup na predmetnú parcelu 603/1 bez narušenia ochranného pásma.

Navrhovaná stavba (parkovisko) je na území určenom v regulačnom bloku NF3 s funkčným využitím ako „zmiešané územie“ – občianska vybavenosť, distribúcia a skladovanie, ktorého základnou charakteristikou je lokalizácia zmiešaných zariadení distribúcie občianskej vybavenosti.

Po konzultácií s SPP distribúcia a. s., ktorá má na pozemku plynovod VTK DN 300 PN 2,5 MPa, pre ktorú je určené ochranné pásmo, nie je možné okrem parkoviska vybudovať inú stavbu (výškovú).

Za pochopenie ďakujem.

v Nemšovej dňa 19. 3. 2024



PRÍLOHY:

1. Situačný náčrt parkoviska
2. Situačný náčrt plynárenského zariadenia
3. Kópia katastrálnej mapy s jednoduchým zakreslením parkoviska

MESTO NEMŠOVÁ

Mestský úrad Nemšová, Ul. Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová

Číslo: OV/.....	Vybavuje/kontakt: Ing. Matejková / 0908547920	Nemšová 03.04.2024
--------------------	--	-----------------------

Vec: Územnoplánovacia informácia na pozemky registra C-KN parcelné číslo 603/1 v k. ú. Nemšová.

Mesto Nemšová ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) a čl. 1. § 5 písm. a) bod 1 zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 27 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva **toto záväzné stanovisko v zmysle § 4 ods. 3d zákona č. 369/1990 Zb. v znení neskorších zmien a novelizácií a zároveň územnoplánovacia informáciu nasledovne:**

Pozemok registra C-KN p. č. 603/1, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 13342m² v k. ú. Nemšová, LV 1 je v zmysle Územného plánu mesta Nemšová schváleného Uznesením MsZ Nemšová číslo: 367 zo dňa 28.02.2018 v znení neskorších Zmien a doplnkov v rámci záväznej časti ÚP určený v **regulačných blokoch** s označením **NF3, DI, NO1:**

Regulačný list bloku **NF3** s funkčným využitím: **Zmiešané územie - občianska vybavenosť, distribúcia a skladovanie**, ktorého základnou charakteristikou je, že **slúži prevažne pre lokalizáciu zmiešaných zariadení distribúcie a občianskej vybavenosti.**

Prípustná funkcia: **prevádzky výrobné – obslužných podnikateľských aktivít, skladovanie a distribúcia, polyfunkčné objekty s vybavenosťou v parterí a administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), vo vyšších nadzemných podlažiach, administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) ako samostatné objekty naväzujúce na hlavnú funkciu**

Neprípustná funkcia: **bývanie v rodinných a bytových domoch, priemyselná výroba s lokalizáciou veľkých a stredných zdrojov znečistenia ovzdušia, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, poľnohospodárska (živočíšna) výroba; pre lokalitu 02 Nemšová sú neprípustné: výstavba domových ČOV, preprava, skladovanie a manipulácia s ropnými a nebezpečnými látkami, ktoré môžu ohroziť kvalitu a zdravotnú bezchybnosť vôd, výstavba poľnohospodárskych objektov a zariadení živočíšnej výroby, skladov, skládok odpadov, výstavba priemyselných stavieb – závody, výrobné, zariadenia sklady, lesohospodárska činnosť, preprava látok škodiacich vodám, ťažba nerastov, ťažba zemných hmôt, ťažba rašelin, zraďovanie zárezov, kameňolomov, banská činnosť, trhacie práce, zriaďovať cintoríny a mrchoviská, skládky akýchkoľvek odpadov, zriaďovať infekčné prevádzky, kafilérie, bitúnky, spaľovne odpadov, skládky chemických odpadov, výstavba čerpacích staníc pohonných hmôt, motoristické a motokrošové športy**

Maximálny index zastavanosti: **0,40**

Minimálny index zelene: **0,25**

Podlažnosť: **2NP vrátane podkrovia**

Regulačný list bloku **DI** s funkčným využitím: **Územie verejnej dopravnej infraštruktúry**, ktorého základnou charakteristikou je, že sú to plochy a zariadenia verejného dopravného vybavenia a obsluhy územia.

Prípustná funkcia: **plochy a zariadenia cestnej dopravy, plochy a zariadenia železničnej dopravy, plochy a zariadenia cyklistickej a pešej dopravy, ostatné plochy, stavby a zariadenia dopravnej infraštruktúry.**

Neprípustná funkcia: **aktivity a činnosti, ktoré nesúvisia s prípustnou funkčnou náplňou.**

Maximálny index zastavanosti: _

Minimálny index zelene: _

Regulačný list bloku **NO1** s funkčným využitím: **Územie priemyselnej výroby**, ktorého základnou charakteristikou je, že sú to územia pre umiestňovanie priemyselnej výroby regionálneho významu, určené pre situovanie stavieb a zariadení s rušivým účinkom na obytné a rekreačné prostredie.

Prípustná funkcia: **areály priemyselnej výroby, výrobné – produkčné zariadenia areálového charakteru, skladovanie a distribúcia, logistické centrá, vybavenosť verejného stravovania, prevádzky výrobné – obslužných podnikateľských aktivít, administratívne objekty ako spoločné zariadenia**

Neprípustná funkcia: **bývanie v rodinných a bytových domoch, rekreačno – zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), verejná vybavenosť, poľnohospodárska výroba, skládky odpadov**

Maximálny index zastavanosti: **0,55**

Minimálny index zelene: **0,40**

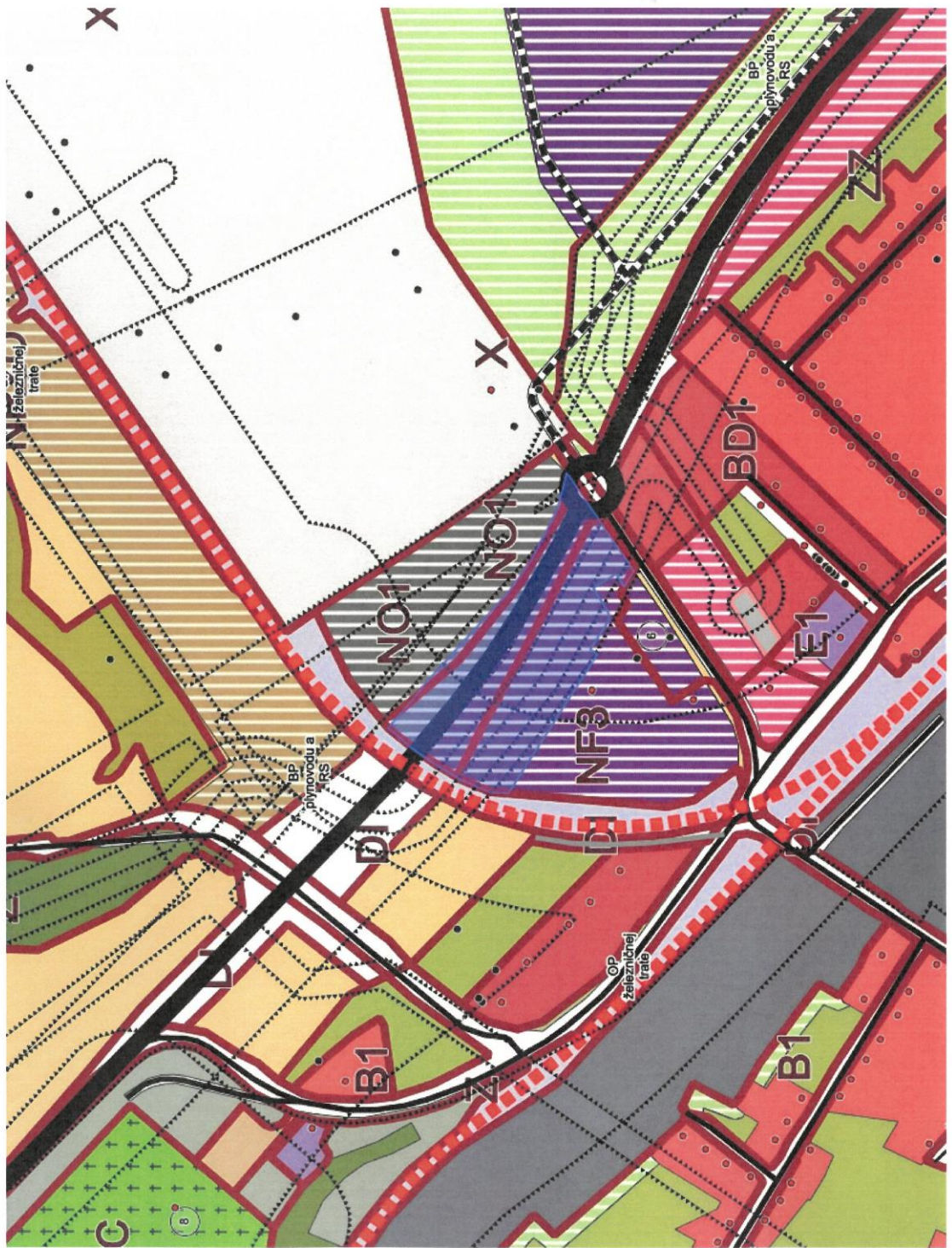
Podlažnosť: **2NP**

Predmetným pozemkom prechádza cesta I. triedy, elektrické vedenie vn vzdušné, vysokotlakový plynovod a telekomunikačné vedenie.

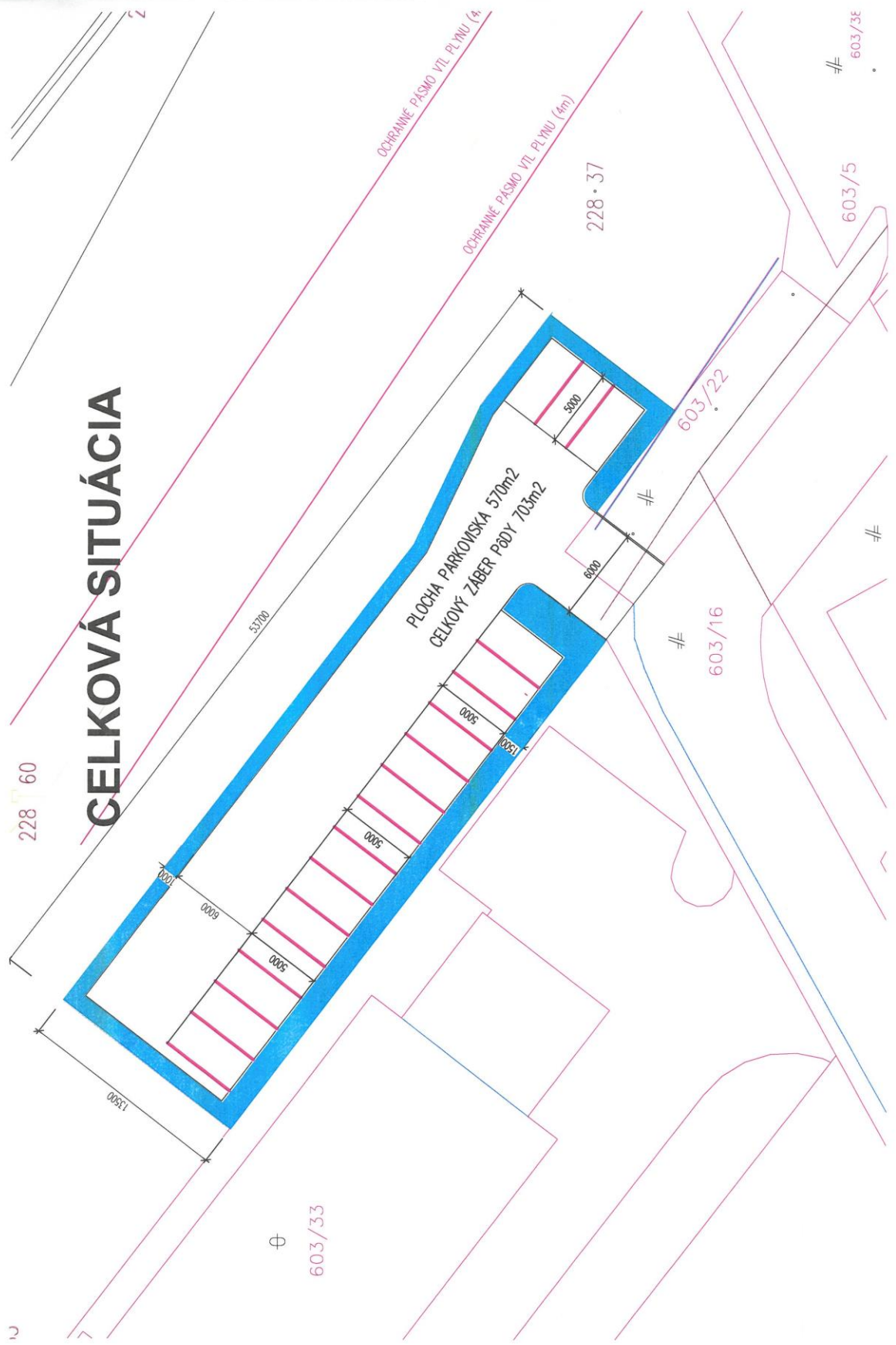
Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme letiska, ochrannom pásme (OP) komunikácií, OP železničnej trate, v bezpečnostnom pásme plynovodu a RS, v OP elektrických vedení a zariadení.

Textovú záväznú časť regulačných blokov **NF3, DI, NO1** s presne špecifikovanými regulatívmi Vám zasielame v prílohe, spolu s výřezmi zo záväznej grafickej časti ÚP.

JUDr. Miloš Mojto
primátor mesta Nemšová



CELKOVÁ SITUÁCIA

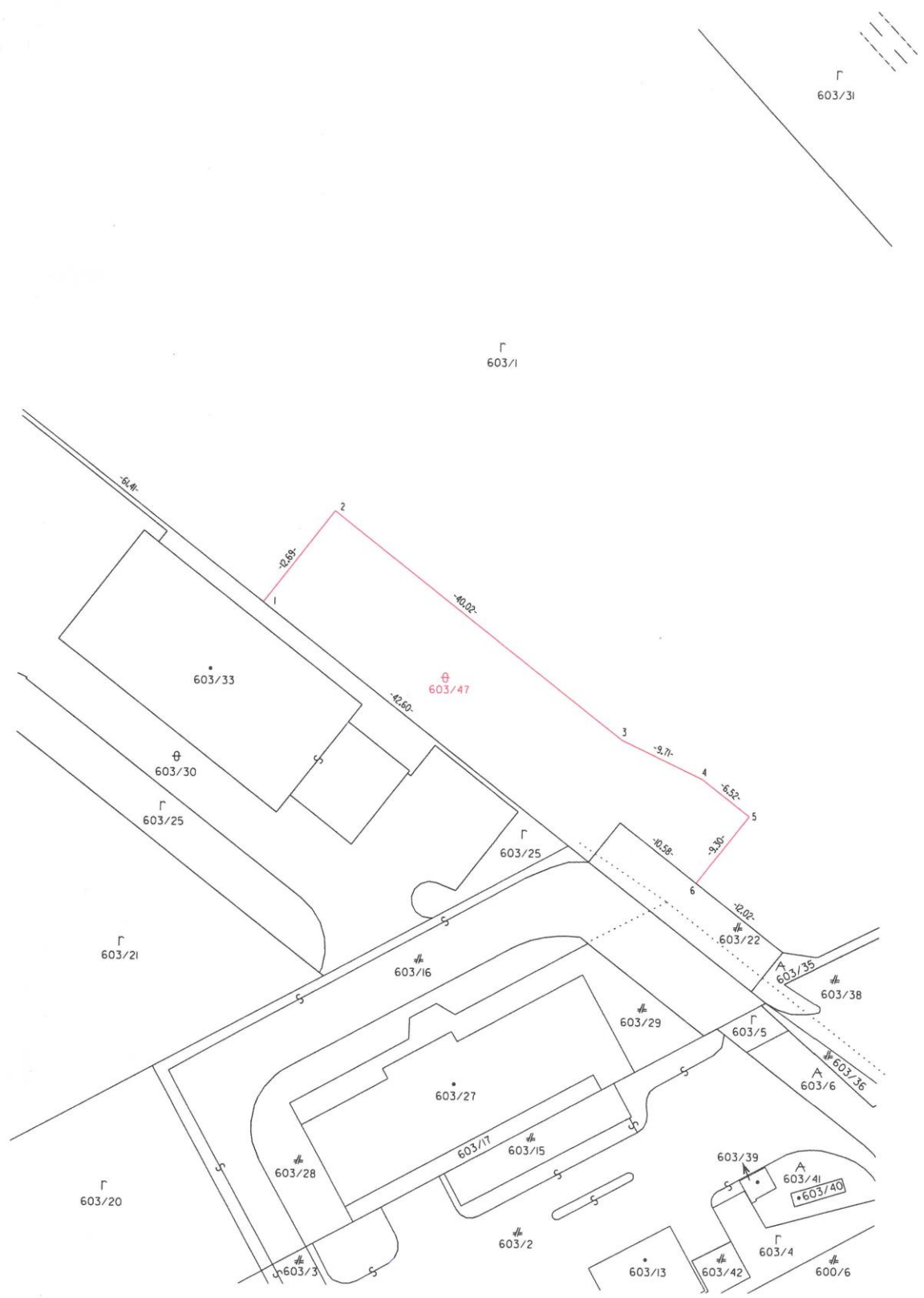


V Ý K A Z V Ý M E R

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN													
		603/1	1	3342	orná p.	<i>Stav právny je totožný s registrom ČKN</i>					603/1	1	2665	orná p. 1	doterajší ŠVOREC Luboš Jozefa Lacu 1539/27 914 41 Nemšová
											603/47		677	ostat. pl. 37	
<i>Spolu:</i>			1	3342								1	3342		

*Legenda: kód spôsobu využívania 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, lirnovníky, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krávm alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok*

*Poznámka: Navrhovaný druh pozemku p.č. 603/47 možno do KN zapísať na základe doloženia príslušného rozhodnutia orgánu ochrany PP.
Novonavrhovaná parcela č. 603/47 sa nachádza v areáli BPEJ 0202042.*



k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,35 * 3,00 * 0,85$	3,4081
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,4081$	16,97 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 603/47	$677,00 \text{ m}^2 * 16,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 488,69
Spolu		11 488,69

DALITRANS, s.r.o., Veľké Bierovce 266, Veľké Bierovce 913 11

IČO: 36298883, DIČ: 2020174706

Mestský úrad v Nemšovej	
Dátum: 10.6.2024	
Číslo záznamu:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Mesto Nemšová

Janka Palu 2/3

914 41 Nemšová

VEC: Vyjadrenie k výstavbe parkoviska na parcele č. 603/1 katastrálne územie Nemšová

Nemám žiadne námietky, ani záujem o odkúpenie časti parcely č. CKN 603/1, katastrálne územie Nemšová a súhlasím s prevodom tejto časti parcely (CKN p. č. 603/47 o výmere 677 m²) Ľubošovi Švorcovi.

V Nemšovej, dňa 10.6.2024.



Dalibor Janega,

kontaktný

DALITRANS, s.r.o.

MMG plus, a.s., Slovenskej armády 2183/54, Nemšová 914 41

IČO: 55327389, DIČ: 2121947740

Mestský úrad v Nemšovej	
Dátum: 10.6.2024	
Číslo záznamu:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Mesto Nemšová

Janka Palu 2/3

914 41 Nemšová

VEC: Vyjadrenie k výstavbe parkoviska na parcele č. 603/1 katastrálne územie Nemšová

Nemám žiadne námietky, ani záujem o odkúpenie časti parcely č. CKN 603/1, katastrálne územie Nemšová a súhlasím s prevodom tejto časti parcely (CKN p. č. 603/47 o výmere 677 m²) Ľubošovi Švorcovi.

V Nemšovej, dňa 10.6.2024.



Ing. Martin Gunár

Predseda predstavenstva

MMG Plus a.s.