

Mesto Podolíneec

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva	
V Podolínci Dňa : 9.10.2014	K bodu rokovania číslo: 6
Názov materiálu:	Informácie podané k zrealizovanej zámene pozemkov na ul. Sládkovičova, Školská v meste Podolíneec, medzi Mestom Podolíneec, Nám. Mariánske 3, 065 03 Podolíneec a Júliusom Hanečákom, Sládkovičova 394/16, 065 03 Podolíneec
Predkladá: Mgr. Michal Marhefka	Návrh na uznesenie: MsZ berie na vedomie: Informácie podané k zrealizovanej zámene pozemkov na ul. Sládkovičova, Školská v meste Podolíneec, medzi Mestom Podolíneec, Nám. Mariánske 3, 065 03 Podolíneec a Júliusom Hanečákom, Sládkovičova 394/16, 065 03 Podolíneec MsZ odporúča: Zrušenie zámennej zmluvy č. 40/Z/2014 medzi Mestom Podolíneec, Nám. Mariánske 3, 065 03 Podolíneec a Júliusom Hanečákom, Sládkovičova 394/16, 065 03 Podolíneec.
Spracoval: Mgr. Michal Marhefka Ing. Jozef Guľaš JUDr. Lukáš Antoni	
Materiál obsahuje: Informácie podané k zrealizovanej zámene pozemkov na ul. Sládkovičova, Školská v meste Podolíneec, medzi Mestom Podolíneec, Nám. Mariánske 3, 065 03 Podolíneec a Júliusom Hanečákom, Sládkovičova 394/16, 065 03 Podolíneec	
Prizvaný:	

Dňa 1.10.2014 bol formou elektronickej pošty primátorke mesta Podolíneec a poslancom Mestského zastupiteľstva v Podolínci (ďalej len „MsZ“) doručený list Júliusa Hanečáka (ďalej len „žiadateľ“) označený ako Žiadosť – prekládka inžinierskych sietí. Tento list bol v rovnaký deň doručený aj do podateľne Mestského úradu v Podolínci.

Keďže nie všetci poslanci MsZ sú podrobne oboznámení s vývojom situácie, dovoľím si ju zhrnúť z pohľadu Mesta Podolíneec.

Žiadateľ doručil na Mestský úrad v Podolínci dňa 26.11.2012 žiadosť o zámenu pozemkov v k.ú. Podolíneec, v lokalite na križovatke ulíc Sládkovičova a Školská.

Táto žiadosť bola prvýkrát prerokovaná na zasadnutí Komisie výstavby, územného plánovania, životného prostredia, poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva (ďalej len „komisia“) už dňa 28.11.2012 za účasti žiadateľa. Na základe ďalšieho zasadania komisie zo dňa 16.1.2013 bol dňa 6.2.2013 vyhotovený list, v ktorom Mesto Podolíneec uvádza:

„Keďže žiadate o zámenu pozemku podľa Vášho nákresu časť parcely č. KN-E 345/1 v k.ú. Podolíneec o výmere približne 108 m² za časť parcely vo vlastníctve mesta Podolíneec parc. č. KN-E 8878/2 v k.ú. Podolíneec o výmere približne 151 m², je možná zámena za daných podmienok:

1. Mesto Podolíneec zamieňa pozemky len v rovnakej výmere.
2. Podľa Vašej žiadosti a nákresu mesto jednoznačne disponuje vyššou výmerou, preto je možné finančné vyrovnanie ... podľa Zásad mesta Podolíneec na odpredaj a prenájom nehnuteľného majetku zo dňa 11.5.2011 ...
3. Keďže máte záujem o zámenu resp. odkúpenie časti parcely KN-E 8878/2 vo vlastníctve Mesta Podolíneec, je potrebné, aby **žiadateľ na vlastné náklady dal spracovať geometrický plán na obe parcely, a aby žiadateľ znášal všetky poplatky týkajúce sa tejto zámeny, resp. odkúpenia časti pozemku vo vlastníctve Mesta Podolíneec.**

Na uvedený list zo dňa 6.2.2013 žiadateľ reagoval ďalšou žiadosťou zo dňa 13.3.2013. V poslednom odseku tohto listu žiadateľ uvádza: „Keďže neviem presne určiť koľko (m²) mesto Podolíneec v prípade záujmu bude potrebovať na miestnu komunikáciu **žiadam, aby mesto Podolíneec zameranie geometrického plánu dalo zamerať na svoje náklady, ako aj zameranie tzv. inžinierskych sietí**, nakoľko mám domnienku, že prechádzajú cez predmetné parcely a mohli by tak vzniknúť ďalšie náklady na preloženie vedenia.“

Po prvom prejednaní žiadosti Mesto Podolíneec vyzvalo žiadateľa na vypracovanie geometrického plánu. **Ide o štandardný postup, ktorý Mesto Podolíneec používa pri každej žiadosti o predaj alebo zámenu pozemkov v jeho vlastníctve.**

Vo svojom liste zo dňa 1.10.2014 žiadateľ uvádza: „Z tohto dôvodu som žiadal mesto, aby dalo zamerať parcelu, ako aj inžinierske siete, ... Na túto žiadosť mi Mesto Podolíneec nikdy nezodpovedalo a ani to neriešilo. ... Keďže mi nič z MsÚ dlhšiu dobu nič nechodilo, dal som teda nakoniec vypracovať GP ja, na vlastné náklady a doručil ho na MsÚ.“ Žiadateľ po približne pol roku splnil legitímnu požiadavku Mesta Podolíneec a dal vypracovať geometrický plán na svoje náklady.

Po doručení geometrického plánu sa komisia uzniesla na tom, že odporúča MsZ schváliť zámenu pozemkov. Na najbližšom zasadnutí MsZ však k schvaľovaniu zámeny nedošlo, keďže na danom zasadnutí MsZ bol na základe poslaneckého návrhu tento bod stiahnutý z rokovania, aby sa mohlo uskutočniť stretnutie s vlastníkmi susedných pozemkov. K tomu došlo dňa 11.12.2013 za účasti komisie, Komisie dopravy, verejného poriadku, podnikateľskej činnosti, správy majetku mesta a regionálnej politiky, ďalších poslancov a vlastníkov susedných pozemkov. Na základe tohto stretnutia bol žiadateľovi zaslaný list zo dňa 17.12.2013, v ktorom sa uvádza, že komisia na miestnej obhliadke konanej dňa 11.12.2013 zistila, že prístupová cesta k susedným nehnuteľnostiam nie je dodržaná. Z tohto dôvodu mesto nebude zamieňať nehnuteľnosti podľa predloženej žiadosti, aby tým prípadne nespôsobilu obmedzenie vlastníckeho práva vlastníkov susedných pozemkov. Zámena bude možná až po dohode všetkých vlastníkov nehnuteľností v danej lokalite a prepracovaní geometrického plánu.

Žiadateľ zabezpečil prepracovanie geometrického plánu tak, ako bolo dojednané na stretnutí dňa 11.12.2013. Komisia na ďalšom zasadnutí dňa 9.4.2014 opäť dospela k záveru, že odporúča MsZ schváliť zámenu pozemkov, ak žiadateľ zabezpečí súhlas vlastníkov susedných pozemkov so zámenou. Podľa novej verzie geometrického plánu už bola výmera

zamieňaných pozemkov väčšia na strane žiadateľa a komisia odporučila rozdiel žiadateľovi doplatiť.

O schválení zámeny sa následne rokovalo na zasadnutí MsZ dňa 22.5.2014, na ktorom žiadateľ doložil aj súhlas vlastníka susedného pozemku. Po rozprave na zasadnutí MsZ bola zámena schválená s tým, že žiadateľ súhlasil so zámenou aj bez doplatku za väčšiu výmeru jeho zamieňaného pozemku.

Počas už zmienenej rozpravy k predmetnému bodu programu sa jeden z poslancov pýtal žiadateľa, na aké účely je určený pozemok, ktorý žiadateľ získa. Na priamu otázku žiadateľ odpovedal: „Na zástavbu rodinného domu.“ Vo svojom liste zo dňa 1.10.2014 už žiadateľ uvádza: „Mojím zámerom s počiatku bola výstavba rodinného domu. Nakoľko sa to zo strany mesta naťahovalo tak dlho, môj zámer na výstavbu sa zmenil. **Bytovú situáciu som si musel riešiť už inde.**“ Podľa výpisu z katastra nehnuteľností je žiadateľ podielovým spoluvlastníkom (spoluvlastnícky podiel ½) bytu, v ktorom býva. Titulom nadobudnutia bytu je kúpna zmluva zo dňa 22.3.2012. **Žiadateľ teda už 8 mesiacov pred podaním žiadostí o zámenu pozemku nadobudol nehnuteľnosť, v ktorej býva.** Z tohto dôvodu vyznieva jeho tvrdenie o inom riešení bytovej situácie pre prietahy zo strany Mesta nanajvyš zvláštne. Čo sa týka „naťahovania“ zo strany Mesta, najdlhšia prestávka medzi jednotlivými úkonmi trvala 8 mesiacov a nastala v čase medzi 6.2.2013, keď bol odoslaný list, v ktorom Mesto vyzvalo žiadateľa na vypracovanie geometrického plánu a 23.10.2013, keď bol na komisii prerokovaný geometrický plán predložený žiadateľom. Ako sme už uviedli, to že žiadateľ 13.3.2013 vyzval Mesto na vypracovanie geometrického plánu na náklady Mesta nie je relevantné.

Vo svojom liste zo dňa 1.10.2014 žiadateľ ďalej uvádza: „Môj plán sa postupom času zmenil na výstavbu garáží, na ktoré som už mal nie malé náklady na štúdiu, projektovú dokumentáciu, materiál atď... . Taktiež mám viacerých záväzných záujemcov o garáže.“ Mesto Podolínec zamieňalo so žiadateľom pozemky, aby si tam žiadateľ postavil rodinný dom. Vzhľadom na fakt, že žiadateľ sám uvádza, že svoju bytovú otázku už vyriešil (a vzhľadom na to, že to bolo niekoľko mesiacov pred podaním prvej žiadosti) máme vážnu pochybnosť o tom, či žiadateľ od samotného začiatku nezavádzal Mesto Podolínec s účelom využitia pozemku na výstavbu rodinného domu.

Mesto Podolínec v územnom pláne taktiež nikdy neplánovalo v danej lokalite výstavbu garáží. Z nášho pohľadu je takáto výstavba neprípustná, nakoľko lokalita je určená na výstavbu rodinných domov. Uznávame, že garáže sú ich súčasťou, no v primeranej miere.

Mesto Podolínec si uvedomuje aj problém s parkovaním a umiestňovaním garáží a predpokladá, že žiadateľ iba využil tento fakt s ktorým sa mesto borí niekoľko rokov vo svoj prospech a rozvíjanie svojej podnikateľskej činnosti. Znovu ale poukajeme na to, že účel za ktorým boli pozemky zamieňané bol úplne iný a to výstavba rodinného domu.

V rozprave na zasadnutí MsZ dňa 22.5.2014 sa rovnako diskutovalo o tom, že po zámene pozemkov vzniknú Mestu náklady na preloženie miestnej komunikácie, ktorá vedie cez pozemok, ktorý mal zámenou nadobudnúť žiadateľ. Ten na to reagoval nasledovne: „ Tá cesta, ktorá tam je, to nie je mestská cesta. Časť je moja, časť je pozemkového fondu. **Idú tam dve siete – plyn a voda. Budem musieť robiť prekládky, vzniknú mi ďalšie náklady, ale rešpektujem to.**“

Žiadateľ v závere svojho listu uvádza nasledovné: „Prvá žiadosť bola podaná 26.11.2012 a dnes je 1.10.2014. **Žiadam preto** o čo najskoršie napravenie tejto situácie

a o odstránenie problémov (preloženie sietí), nakoľko z tohto dôvodu nie je možné pokračovať v konaní a v zámere, ktorý mám s predmetným pozemkom. **Pre tento problém, ktorý zapríčinilo Mesto Podolíneec z časového hľadiska nastávajú d'alšie problémy, ktoré mi spôsobujú ujmu na majetku.“**

Zamestnanec stavebného úradu Mesta Podolíneec vyčíslil predpokladané náklady na preloženie všetkých sietí z pozemku s parc. č. KN-C 1048/3, k.ú. Podolíneec do parcely, ktorú nadobudlo zámenou Mesto Podolíneec, t.j. pozemok s parc. č. 734/2, k.ú. Podolíneec na približne 10 000 €.

Mesto Podolíneec bude mať náklady s preložením miestnej komunikácie, ktoré zatiaľ nie sú presne vyčíslené. Pôjde o prostriedky Mesta Podolíneec, ktoré bude musieť Mesto vynaložiť z dôvodu vykonanej zámeny.

Žiadateľ v priebehu mesiaca september 2014 prišiel osobne na Mestský úrad v Podolíneeci a na stretnutí s Mgr. Michalom Marhefkom a JUDr. Lukášom Antonim oboznámil týchto zamestnancov Mesta Podolíneec, že po zapísaní vlastníckeho práva k zamieňaným pozemkom zistil, že cez pozemok s parc. č. KN-C 1048/3, k.ú. Podolíneec, ktorý nadobudol zámenou od Mesta Podolíneec prechádzajú siete. Konkrétne šlo o siete elektrického a plynového vedenia, ako aj vodovodné potrubie. Mgr. Marhefka mu navrhol, aby ako súčasný vlastník predmetného pozemku zvolal stretnutie zo zástupcami dotknutých spoločností, ktorého by sa zúčastnil aj zástupca Mesta Podolíneec a spoločne sa hľadali riešenia vzniknutej situácie. Namiesto zvolania tohto stretnutia bol navrhovateľom rozoslaný list zo dňa 1.10.2014...

Podľa § 597 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov: „Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť. Právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.“

Podľa nášho názoru, prvá alternatíva (t.j. zľava z dojednanej ceny), ktorú poskytuje Občiansky zákonník nie je vhodná. Podľa zámennej zmluvy medzi žiadateľom a Mestom Podolíneec č. 40/Z/2014 zo dňa 1.8.2014 je cena pozemkov 16,60 €/m². Keďže žiadateľ na Mesto previedol pozemok o výmere 130 m², celková cena tohto pozemku by bola 2158 €. Odhadovaná cena preloženia všetkých inžinierskych sietí je približne päťnásobkom ceny pozemku, ktorý Mesto získalo ako protihodnotu za pozemok s parc. č. KN-C 1048/3, k.ú. Podolíneec. Pri porovnaní ceny pozemku a prípadných nákladov by sa vec dala považovať za neupotrebitelnú na požadovaný účel (t.j. výstavba), a teda by mohol žiadateľ od zmluvy odstúpiť.

Na základe uvedeného **Mesto Podolíneec navrhuje, aby žiadateľ odstúpil od zámennej zmluvy.** Na základe písomného odstúpenia bude vykonaný aj prepis na Okresnom úrade v Starej Ľubovni, katastrálny odbor.