

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ___/2023

Návrh k bodu programu

NAKLADANIE S MAJETKOM (MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE STRATEGICKÝCH POZEMKOV)

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál + sumarizácia
4. Prílohy – snímky z mapy

Materiál prerokovaný :

Komisia ÚPaV (24.11.2023)
Komisia dopravy (21.11.2023)
Komisia finančná a majetková (5.12.2023)

Predkladá:

Ing. Martin Kapitulík, 2.zástupca primátora

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Martin Kapitulík, 2.zástupca primátora

Žilina, 12.12.2023

ZÁMENA NEHNUTELNOSTÍ

schvaľovaná 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa

MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE STRATEGICKÝCH POZEMKOV

Uvedené zámeny sa vzájomne podmieňujú. Sumarizácia je uvedená v závere materiálu.

Uznesenie č. __/2023

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1)

Uzatvorenie zmluvy o budúcej zámennej zmluve medzi mestom Žilina ako budúcou zmluvnou stranou č. 1 a EMINVEST s.r.o., M. R. Štefánika 890/34, 010 01 Žilina, IČO: 50 391 976 ako budúcou zmluvnou stranou č. 2. Mesto Žilina sa v zmluve zaviazá, že po splnení podmienok uvedených v zmluve a po predložení dokladu o neuplatnení si zákonného predkupného práva zo strany podielového spoluvlastníka (Slovenský pozemkový fond) podielu na pozemkoch v podielovom spoluvlastníctve budúcej zmluvnej strany č. 2, ktoré tvoria predmet budúcej zámeny, najneskôr však v lehote 5 rokov odo dňa prijatia tohto uznesenia, uzatvorí s EMINVEST s.r.o., M. R. Štefánika 890/34, 010 01 Žilina, IČO: 50 391 976 zámennú zmluvu, ktorej predmetom bude odplatná zámena pozemkov vo vlastníctve zmluvnej strany č. 1, v podiele 1/1, a to:

novovytvorených pozemkov parc. č. KN-C 786/27, zast. pl. a nádvorie, o výmere 17 m² („diel 2“ GP), parc. č. KN-C 786/28, zast. pl. a nádvorie, o výmere 98 m² („diel 5“ GP), KN-C 786/30, zast. pl. a nádvorie, o výmere 20 m² („diel 7“ GP) a KN-C 787/30, ostat. pl., o výmere 11m² („diel 9“ GP), v zmysle GP č. 93/2023, pre k. ú. Závodie, vyhotoveného GEOZA, s.r.o. Krivánska 977/5, 013 03 Varín, IČO: 46411330, (ohodnotených ZP č. 115/2023 zo dňa 26.10.2023, vyhotoveným Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina, ev. č. znalca 912911, v celkovej hodnote 9405,32 €) za spoluvlastnícke podiely o veľkostiach 734387/1549800, 77/12300, 11/3075, 27300/1549800 a 217/221400 na novovytvorených pozemkoch parc. č. KN-C 786/25, zast. pl., o výmere 15 m² („diel 10“ GP), KN-C 786/29, zast. pl., o výmere 95 m² („diel 11“ GP) a KN-C 787/29, ost. pl., o výmere 24 m² („diel 12“ GP) vo vlastníctve zmluvnej strany č. 2,

v zmysle GP č. 93/2023, pre k. ú. Závodie, vyhotoveného GEOZA, s.r.o. Krivánska 977/5, 013 03 Varín, IČO: 46411330, (ohodnotených ZP č. 115/2023 zo dňa 26.10.2023, vyhotoveným Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina, ev. č. znalca 912911, v celkovej hodnote 4335,91 €), za cenu rozdielu všeobecných hodnôt pozemkov podľa znaleckého posudku, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení. Rozdiel vo všeobecných hodnotách pozemkov podľa znaleckého posudku č. 115/2023 predstavuje čiastku 5069,41 €, ktorú uhradí EMINVEST s.r.o., M. R. Štefánika 890/34, 010 01 Žilina, IČO: 50 391 976 mestu Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že mesto má záujem využiť nadobudnuté pozemky na plánovanú výstavbu stavby „Cyklotrasa VI(centrum – Hájik) od ul. Veľká Okružná po schody pod Hájikom, Žilina“. Pozemky, ktoré má nadobudnúť mesto, sa nachádzajú pod telesom cyklotrasy. Pozemky žiadané žiadateľom susedia s pozemkami vo vlastníctve žiadateľa, ich prevod inou formou by pôsobil kontraproduktívne, nakoľko po vzájomnej zámene pozemkov vo vlastníctve žiadateľa a mesta dôjde k ich logickému usporiadaniu a vyrovnaniu ich hranice.

2)

Prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to: novovytvorených pozemkov parc. č. KN-C 786/27, zast. pl. a nádvorie, o výmere 17 m² („diel 2“ GP), parc. č. KN-C 786/28, zast. pl. a nádvorie, o výmere 98 m² („diel 5“ GP), KN-C 786/30, zast. pl. a nádvorie, o výmere 20 m² („diel 7“ GP) a KN-C 787/30, ostat. pl., o výmere 11m² („diel 9“ GP),

v zmysle GP č. 93/2023, pre k. ú. Závodie, vyhotoveného GEOZA, s.r.o. Krivánska 977/5, 013 03 Varín, IČO: 46411330, vo vlastníctve mesta Žilina, v podiele 1/1 (ohodnotených ZP č. 115/2023 zo dňa 26.10.2023, vyhotoveným Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina, ev. č. znalca 912911, v celkovej hodnote 9405,32 €)

a ich odplatnú zámenu za spoluvlastnícke podiely o veľkostiach 734387/1549800, 77/12300, 11/3075, 27300/1549800 a 217/221400 na novovytvorených pozemkoch parc. č. KN-C 786/25, zast. pl., o výmere 15 m² („diel 10“ GP), KN-C 786/29, zast. pl., o výmere 95 m² („diel 11“ GP) a KN-C 787/29, ost. pl., o výmere 24 m² („diel 12“ GP) vo vlastníctve EMINVEST s.r.o., M. R. Štefánika 890/34, 010 01 Žilina, IČO: 50 391 976, v zmysle GP č. 93/2023, pre k. ú. Závodie, vyhotoveného GEOZA, s.r.o. Krivánska 977/5, 013 03 Varín, IČO: 46411330, (ohodnotených ZP č. 115/2023 zo dňa 26.10.2023, vyhotoveným Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina, ev. č. znalca 912911, v celkovej hodnote 4335,91 €),

za cenu rozdielu všeobecných hodnôt pozemkov podľa znaleckého posudku, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení. Rozdiel vo všeobecných hodnotách pozemkov podľa znaleckého posudku č. 115/2023 predstavuje čiastku 5069,41 €, ktorú uhradí EMINVEST s.r.o., M. R. Štefánika 890/34, 010 01 Žilina, IČO: 50 391 97 mestu Žilina,

pričom bod 2/ uznesenia má platnosť 5 rokov odo dňa jeho prijatia

Odôvodnenie osobitného zreteľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že mesto má záujem využiť nadobudnuté pozemky na plánovanú výstavbu stavby „Cyklotrasa V1(centrum – Hájik) od ul. Veľká Okružná po schody pod Hájikom, Žilina“. Pozemky, ktoré má nadobudnúť mesto, sa nachádzajú pod telesom cyklotrasy. Pozemky žiadané žiadateľom susedia s pozemkami vo vlastníctve žiadateľa, ich prevod inou formou by pôsobil kontraproduktívne, nakoľko po vzájomnej zámene pozemkov vo vlastníctve žiadateľa a mesta dôjde k ich logickému usporiadaniu a vyrovnaniu ich hranice.

MATERIÁL

EMINVEST s.r.o., M. R. Štefánika 890/34, 010 01 Žilina, IČO: 50 391 97, požiadala o zámenu pozemkov v podielovom spoluvlastníctve žiadateľa o veľkostiach spoluvlastníckych podielov 734387/1549800, 77/12300, 11/3075, 27300/1549800 a 217/221400:

- parc. č. KN-C 786/25, zast. pl., o výmere 15 m² („diel 10“ GP),
- parc. č. KN-C 786/29, zast. pl., o výmere 95 m² („diel 11“ GP) a
- parc. č. KN-C 787/29, ostat. pl., o výmere 24 m² („diel 12“ GP),

pričom všetky tieto pozemky vznikli odčlenením od pôvodnej parcely KN-E 2196/103, orná pôda, o výmere 3389 m², zapísanej na LV č. 3138 pre k. ú. Závodie,

v zmysle GP č. 93/2023, pre k. ú. Závodie, vyhotoveného GEOZA, s.r.o. Krivánska 977/5, 013 03 Varín, IČO: 46411330

za pozemky vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- parc. č. KN-C 786/27, zast. pl. a nádvorie, o výmere 17 m² („diel 2“ GP, ktorý vznikol odčlenením od pôvodnej parcely, KN-C 786/16, zast. pl. o výmere 264 m², v k. ú. Závodie, na LV č. 1170),

- parc. č. KN-C 786/28, zast. pl. a nádvorie, o výmere 98 m², („diel 5“ GP, ktorý vznikol odčlenením od pôvodnej parcely KN-C 786/17, zast. pl. o výmere 173 m², v k. ú. Závodie, na LV č. 1170),
 - parc. č. KN-C 786/30, zast. pl. a nádvorie, o výmere 20 m² („diel 7“ GP ktorý vznikol odčlenením od pôvodnej parcely KN-C 786/19, zast. pl. o výmere 88 m², v k. ú. Závodie, na LV č. 1170) a
 - parc. č. KN-C 787/30, ostat. pl., o výmere 11m² („diel 9“ GP ktorý vznikol odčlenením od pôvodnej parcely KN-C 787/22, ostat. pl. o výmere 128 m², v k. ú. Závodie, na LV č. 1170),
- v zmysle GP č. 93/2023, pre k. ú. Závodie, vyhotoveného GEOZA, s.r.o. Krivánska 977/5, 013 03 Varín, IČO: 46411330.

Mesto má záujem využiť nadobudnuté pozemky na plánovanú výstavbu cyklotrasy „Cyklotrasa V1(centrum – Hájik) od ul. Veľká Okružná po schody pod Hájikom, Žilina“. Pozemky, ktoré má nadobudnúť mesto, sa nachádzajú pod telesom cyklotrasy. Pozemky vo vlastníctve žiadateľa susedia s pozemkom mesta Žilina, pričom ich zámenou sa vyrovná hranica medzi pozemkami žiadateľa a pozemkami mesta.

Žiadateľ uhradil cenu za vypracovanie znaleckého posudku a taktiež za vyhotovenie geometrického plánu. Z uvedeného dôvodu trvá na použití cien určených znaleckým posudkom. Budúca zámena má byť prínosom pre obe zmluvné strany, mesto Žilina pozemky, ktoré majú byť predmetom budúcej zámeny potrebuje z dôvodu výstavby cyklotrasy. Materiál je výsledkom dlhodobých rokovaní medzi zmluvnými stranami, je súčasťou balíka zámen pozemkov mesta Žilina s konateľom spoločnosti EMINVEST s.r.o., p. Klenčákom a jeho ďalšou spoločnosťou MK-TRADE, s.r.o..

Útvar hlavného architekta mesta Žilina

Po posúdení žiadosti a na základe vyššie uvedeného ÚHA mesta Žilina nemá námietky voči obchodnej dohode o zámene uvedených pozemkov.

Pozemky vo vlastníctve mesta Žilina

Na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol dňa 26.10.2023 vyhotovený ZP č. 115/2023, vyhotovený Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina, ev. č. znalca 912911, celková hodnota pozemkov bola stanovená na **9405,32 €** (jednotková hodnota pozemku: **64,42 €/m²**).

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľnosti, vyhotoveného realitnou kanceláriou RED, s.r.o., je celková hodnota pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina **10220 €** (jednotková hodnota pozemku: **70 €/m²**).

Pozemky v podielovom spoluvlastníctve EMINVEST s.r.o., M. R. Štefánika 890/34, 010 01 Žilina, IČO: 50 391 97

Na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol dňa 26.10.2023 vyhotovený ZP č. 115/2023, Ing. Pavlom Raškom, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina, ev. č. znalca 912911, pričom celková hodnota pozemkov bola stanovená na **8632,28€** (jednotková hodnota pozemku: **64,42 €/m²**), pričom po prepočte na veľkosť spoluvlastníckych podielov EMINVEST s.r.o. hodnota podielov EMINVEST s.r.o. na pozemkoch činí **4335,91 €**.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľnosti, vyhotoveného realitnou kanceláriou RED, s.r.o., bola celková hodnota pozemkov v podielovom spoluvlastníctve žiadateľa stanovená na **9380€** (jednotková hodnota pozemku: **70€/m²**), t. j. celková hodnota spoluvlastníckych podielov na pozemkoch vo vlastníctve žiadateľa je **4711,49 €**.

Rozdiel hodnôt pozemkov podľa znaleckého posudku:

hodnota pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina:	9405,32 €
<u>hodnota podielov vo vlastníctve EMINVEST s.r.o.</u>	4335,91 €
Rozdiel v prospech mesta Žilina	5069,41 €

Žiadateľ nemá voči mestu podľžnosti.

Komisia dopravy na svojom zasadnutí dňa 21.11.2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline predložený materiál schváliť (Uznesenie 23/2023, ZA 10).

Komisia územného plánovania a výstavby na svojom zasadnutí dňa 23.11.2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline predložený materiál schváliť (ZA 7, ZDRŽAL SA 3).

3)

prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to pozemkov o celkovej výmere 1966 m² v k. ú. Žilina:

- parc. č. KN-C 4906/151, trvalý trávnatý porast o výmere 799 m² (LV č. 1100)

ohodnotený **ZP 108/2023** v celkovej hodnote: 142 341,85 €

- parc. č. KN-C 4758/61, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1167 m² (LV č. 1100)

ohodnotený **ZP 83/2023** v celkovej hodnote: 91 387,77 €

Pozemky vo vlastníctve **Mesta Žilina** v celkovej hodnote

233 729,62 €

Znalecké posudky vyhotovil znalec Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina v zmysle GP č. 47643871 – 15/2023, vyhotoveného GEODAT JR, s. r. o.

a ich odplatnú zámenu za pozemky v k. ú. Žilina o celkovej výmere 1755 m² :

- parc. č. KN-C 5193/35, záhrada o výmere 490 m² (LV 9978)

ohodnotený **ZP 82/2023** v hodnote: 60 265,10 €

- parc. č. KN-C 2166/4, ostatná plocha o výmere 581 m² (LV 11301)

ohodnotený **ZP 84/2023** v hodnote: 64 165,64 €

- parc. č. KN-C 5721/17, ostatná plocha o výmere 132 m² (LV 8918)

- parc. č. KN-C 5721/30, ostatná plocha o výmere 59 m² (LV 8918)

- parc. č. KN-E 303, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m² (LV 8929)

ohodnotené **ZP 85/2023** v celkovej hodnote: 53 959,48 €

- parc. č. KN-C 7027/180, ostatná plocha o výmere 177 m²

- parc. č. KN-C 7027/152, ostatná plocha o výmere 31 m²

- parc. č. KN-C 7033/12, zastavaná plocha o výmere 112 m²

- parc. č. KN-C 7033/14, zastavaná plocha o výmere 123 m²

v zmysle GP č. 47643871 – 15/2023, vyhotoveného Planika, s. r. o. (LV č. 10189)

ohodnotené **ZP 116/2023** v celkovej hodnote 63 571,46 €

vo výlučnom vlastníctve spoločnosti **MK – TRADE, s. r. o.**, Bánovská cesta 8779/21, 010 01 Žilina, IČO 46712321 v celkovej hodnote: **241 961,68 €**

a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Znalecké posudky vyhotovil znalec Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina.

Rozdiel vo všeobecných hodnotách pozemkov podľa uvedených znaleckých posudkov predstavuje čiastku **8 232,06 €**, ktorú uhradí mesto Žilina spoločnosti **MK – TRADE, s. r. o.**, Bánovská cesta 8779/21, 010 01 Žilina, IČO 46712321.

Zároveň sa spoločnosť **MK – TRADE, s. r. o.** zaväzuje na základe Zmluvy o budúcej zmluve predat' mestu Žilina záber svojho pozemku – parc. č. KN-C 5193/34 v k. ú. Žilina podľa projektu rozšírenia ulice Vysokoškolákov, a to do 7 m² za cenu 1€, nad 7 m² za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Odôvodnenie osobitného zreteľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Osobitný zreteľ spočíva vo vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a vo vlastníctve **MK – TRADE, s. r. o.**, pričom sa jedná o postup, ktorý je pre mesto vhodnejší ako nadobudnutie vecí kúpou zmluvou.

MATERIÁL

Materiál je výsledkom dlhodobých rokovaní medzi zmluvnými stranami, je súčasťou balíka zámen pozemkov mesta Žilina s konateľom spoločnosti EMINVEST s.r.o., p. Klenčákom, ním osobne a jeho ďalšou spoločnosťou MK-TRADE, s.r.o..

Ide o zámenu pozemkov, ktorý sú vo vlastníctve mesta Žilina, a to v prípade parc. č. KN-C 4906/151 v lokalite Bôrik a v prípade parc. č. KN-C 4758/61 v lokalite pri lezeckej stene pri ul. Centrálnnej za pozemky vo výlučnom vlastníctve spoločnosti MK – TRADE, s. r. o., a to parc. č. KN-C 5193/35 na ul. Vysokoškolákov pri zastávke MHD (smer centrum) a priľahlom podchod, KN-C 2166/4 ako zelená plocha pri križovatke – Predmestská ulica, KN-C 5721/17 a 5721/30 v lokalite pešej zóny VÚB – Na bráne, KN-E 303 – Ul. Kálov (pri Tescu) a parc. č. KN-C 70027/180, 7027/152, 7033/14, 7033/12 pri Bánovskej ceste, ktoré mesto potrebuje vysporiadať za účelom vybudovania plánovanej cyklotrasy. Jednotlivé pozemky sú vyznačené v priloženej grafickej situácii.

Rozdiel vo výmere predstavuje 211 m² v prospech mesta Žilina.

Mesto má záujem využiť nadobudnuté pozemky na plánovanú výstavbu cyklotrasy popri Bánovskej ceste, potenciálnu úpravu križovatky Predmestská, rozšírenie ulice Vysokoškolákov a rekonštrukciu mestskej pamiatkovej rezervácie.

Na posúdenie všeobecnej hodnoty **nehnutelností spoločnosti MK – TRADE, s. r. o.** boli vypracované ZP 82/2023, ZP 84/2023, ZP 85/2023, ZP 116/2023 znalcom Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. ZP 2559/14, Žilina nasledovne:

(**ZP 82/2023** - jednotková cena parc. č. KN-C 5193/35 predstavuje 122,99 €/m²)

– celková hodnota: 60 265,10 €

(**ZP 84/2023** - jednotková cena parc. č. KN-C 2166/4 predstavuje 110,44 €/m²)

– celková hodnota: 64 165,64 €

(**ZP 85/2023** - jednotková cena parc. č. KN-C 5721/17 a 5721/30 predstavuje 253,28 €/m²)

– celková hodnota parc. č. KN-C 5721/17: 33 432,96 €

– celková hodnota parc. č. KN-C 5721/30: 14 943,52 €

(jednotková cena parc. č. KN-E 303 predstavuje 111,66 €/m²)

– celková hodnota: 5 583,00 €

(**ZP 116/2023** - jednotková cena parc. č. KN-C 7027/180 a 7027/152 predstavuje 167,50 €/m²)

– celková hodnota parc. č. KN-C 7027/180: 29 647,50 €

– celková hodnota parc. č. KN-C 7027/152: 5 192,50 €

jednotková cena parc. č. KN-C 7033/14 predstavuje 167,50 €/m²)

– celková hodnota : 20 602,50 €

jednotková cena parc. č. KN-C 7033/12 predstavuje 72,58 €/m²)

– celková hodnota: 8 128,96 €

Pozemky vo vlastníctve spoločnosti **MK – TRADE, s. r. o.** v celkovej hodnote **241 961,68 €**

Rozdiel všeobecnej hodnoty predstavuje v neprospech mesta: **8 232,06 €**

Na posúdenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností **Mesta Žilina** boli vypracované ZP 83/2023 a ZP 108/2023 znalcom Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina nasledovne:

(**ZP 83/2023** - jednotková cena parc. č. KN-C 4758/61 predstavuje 78,31 €/m²)

– celková hodnota: 91 387,77 €

(**ZP 108/2023** - jednotková cena parc. č. KN-C 47906/151 predstavuje 178,15 €/m²)
– celková hodnota: 142 341,85 €

Pozemky vo vlastníctve **Mesta Žilina** v celkovej hodnote **233 729,62 €**

Rozdiel všeobecnej hodnoty predstavuje v neprospech mesta **8 232,06 €**

Zároveň uvádzame informatívne i trhovú hodnotu predmetných pozemkov stanovenú spoločnosťou – Realitné centrum RED, s. r. o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, pričom uvádzame, že protistrana akceptuje len cenu určenú na základe znaleckých posudkov.

Trhová hodnota **nehnutelností spoločnosti MK – TRADE, s. r. o.**

jednotková cena parc. č. KN-C 5193/35 predstavuje 85,00 €/m² – celková hodnota: 41 650,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 2166/4 predstavuje 135,00 €/m² – celková hodnota : 78 435,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 5721/17 predstavuje 180,00 €/m² – celková hodnota: 23 760,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 5721/30 predstavuje 180,00 €/m² – celková hodnota: 10 620,00 €
jednotková cena parc. č. KN-E 5721/30 predstavuje 115,00 €/m² – celková hodnota: 5 750,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 7027/180 predstavuje 165,00 €/m² – celková hodnota: 29 205,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 7027/152 predstavuje 165,00 €/m² – celková hodnota: 5 115,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 7033/14 predstavuje 165,00 €/m² – celková hodnota: 20 130,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 7033/12 predstavuje 165,00 €/m² – celková hodnota: 18 810,00 €

Pozemky vo vlastníctve spoločnosti **MK – TRADE, s. r. o.** v celkovej hodnote **233 475,00 €**

Trhová hodnota **nehnutelností Mesta Žilina**

jednotková cena parc. č. KN-C 4758/61 predstavuje 60,00 €/m² – celková hodnota: 70 020,00 €
jednotková cena parc. č. KN-C 4906/151 predstavuje 160,00 €/m² – celková hodnota: 127 840,00 €

Pozemky vo vlastníctve **Mesta Žilina** v celkovej hodnote **197 860,00 €**

Rozdiel trhovej hodnoty predstavuje v neprospech mesta **35 615,00 €**

Útvár hlavného architekta mesta Žilina

Po posúdení žiadosti a na základe vyššie uvedeného ÚHA mesta Žilina nemá námietky voči obchodnej dohode o zámene uvedených pozemkov.

Vzhľadom na to, že predmetná zámena sa okrem pozemkov spoločností MK-TRADE, s. r. o. týka i pozemkov Milana Klenčáka a jeho ďalšej spoločností EMINVEST, s. r. o., ktoré budú taktiež predmetom posúdenia príslušných komisií, ako i vzhľadom k tomu, že Milan Klenčák financoval všetky znalecké posudky a geometrické plány v **celkovom sumáre** zaplatí mesto Milanovi Klenčákovi po zrealizovaní všetkých zámen sumu **1 613 €**.

Spoločnosť MK-TRADE, s. r. o. nemá voči mestu podľžnosti.

Komisia dopravy na svojom zasadnutí dňa 21.11.2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline predložený materiál schváliť (Uznesenie 23/2023, ZA 10).

Komisia územného plánovania a výstavby na svojom zasadnutí dňa 23.11.2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline predložený materiál schváliť (ZA 7, ZDRŽAL SA 3).

4)

prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to pozemkov o celkovej výmere 284 m² v k. ú. Žilina:

- parc. č. KN-C 5589/108, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m² (LV č. 1100)

ohodnotený **ZP 81/2023** v hodnote : 11 982,12 €,

- parc. č. KN-C 6666/20, zastavaná plocha o výmere 13 m²

- parc. č. KN-C 6666/21, zastavaná plocha o výmere 13 m²

- parc. č. KN-C 6666/22, zastavaná plocha o výmere 13 m²

- parc. č. KN-C 6666/23, zastavaná plocha o výmere 15 m²

- parc. č. KN-C 6666/24, zastavaná plocha o výmere 15 m²

v zmysle GP č. 97/2023, vyhotoveného GEOZA, s. r. o. a oddelených z parc. č. KN-C 6666/1 (LV č. 1100) ohodnotenú **ZP 110/2023** v celkovej hodnote: 17 047,83 €

- parc. č. KN-C 4758/75, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 91 m² (LV č. 1100)

ohodnotený **ZP 83/2023** v hodnote: 7 126,21 €

Znalecké posudky vyhotovil znalec Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina

Pozemky vo vlastníctve Mesta Žilina v celkovej hodnote:

36 156,16 €

a ich odplatnú zámenu za pozemky v k. ú. Žilina o celkovej výmere 193 m² (LV č. 10681):

- parc. č. KN-C 5721/54, ostatná plocha o výmere 69 m²

- parc. č. KN-C 5721/55, ostatná plocha o výmere 28 m²

- parc. č. KN-C 5721/56, ostatná plocha o výmere 88 m²

- parc. č. KN-C 5721/57, ostatná plocha o výmere 8 m²

Ohodnotenú **ZP 85/2023** znalcom Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina v celkovej hodnote **34 606,83 €**

vo výlučnom vlastníctve Milan Klenčák, trvale bytom Žilina, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Rozdiel vo všeobecných hodnotách pozemkov podľa uvedených znaleckých posudkov predstavuje čiastku **1 549,33 €**, ktorú uhradí Milan Klenčák, trvale bytom Žilina mestu Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Osobitný zreteľ spočíva vo vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a vo vlastníctve Milana Klenčáka, pričom sa jedná o postup, ktorý je pre mesto vhodnejší ako nadobudnutie vecí kúpnu zmluvou.

MATERIÁL

Materiál je výsledkom dlhodobých rokovaní medzi zmluvnými stranami, je súčasťou balíka zámen pozemkov mesta Žilina s konateľom spoločnosti EMINVEST s.r.o., p. Klenčákom, ním osobne a jeho ďalšou spoločnosťou MK-TRADE, s.r.o..

Ide o zámenu pozemkov, ktorý sú vo vlastníctve mesta Žilina, a to v prípade parc. č. KN-C 5589/108 v lokalite Rosinskej cesty, v prípade parc. č. KN-C 6666/20, 6666/21, 6666/22, 6666/23 a 6666/24 v lokalite sídliska Hliny I a v prípade parc. č. KN-C 5589/108 v lokalite pri lezeckej stene pri ul. Centrálnej za pozemky v lokalite ul. Čepiel pod vstupom do pešej zóny vo výlučnom vlastníctve Milana Klenčáka. Jednotlivé pozemky sú vyznačené v priloženej grafickej situácii.

Rozdiel vo výmere predstavuje 91 m² v prospech mesta Žilina.

Mesto touto zámenou nadobudne pozemky pod jedným z dvoch vstupov do pešej zóny. Jedná sa o strategické pozemky.

Na posúdenie všeobecnej hodnoty **nehnutelností Milana Klenčáka** bol vypracovaný ZP 85/2023 znalcom Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina nasledovne:

Pozemky vo vlastníctve Milana Klenčáka v celkovej hodnote **34 606,83 €**

(jednotková cena parc. č. KN-C 5721/54, parc. č. KN-C 5721/55, parc. č. KN-C 5721/56 a parc. č. KN-C 5721/57 predstavuje 179,31 €/m²)

Na posúdenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností **Mesta Žilina** boli vypracované ZP 81/2023, ZP 83/2023 a ZP 110/2023 znalcom Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina nasledovne:

(ZP 81/2023 - jednotková cena parc. č. KN-C 5589/108 predstavuje 96,63 €/m²) – celková hodnota : 11 982,12 €

(ZP 110/2023 - jednotková cena parc. č. KN-C 6666/20, 6666/21, 6666/22, 6666/23 a 6666/24 predstavuje 247,07 €/m²) – celková hodnota : 17 047,83 €

(ZP 83/2023 - jednotková cena parc. č. KN-C 4758/75 predstavuje 78,31 €/m²) – celková hodnota: 7 126,21 €

Pozemky vo vlastníctve Mesta Žilina v celkovej hodnote **36 156,16 €**

Rozdiel všeobecnej hodnoty predstavuje v prospech mesta **1 549,33 €**

Zároveň uvádzame informatívne i trhovú hodnotu predmetných pozemkov stanovenú spoločnosťou – Realitné centrum RED, s. r. o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, pričom uvádzame, že protistrana akceptuje len cenu určenú na základe znaleckých posudkov.

Trhová hodnota nehnuteľností **Milana Klenčáka** v celkovej hodnote **27 406,00 €**

(jednotková cena parc. č. KN-C 5721/54, parc. č. KN-C 5721/55, parc. č. KN-C 5721/56 a parc. č. KN-C 5721/57 predstavuje 142,00 €/m²)

Trhová hodnota nehnuteľností **Mesta Žilina**

jednotková cena parc. č. KN-C 5589/108 predstavuje 150,00 €/m²

– celková hodnota: 18 600,00 €

jednotková cena parc. č. KN-C 6666/20, 6666/21, 6666/22, 6666/23 a 6666/24 predstavuje 600,00 €/m² – celková hodnota : 41 400,00 €

jednotková cena parc. č. KN-C 4758/75 predstavuje 60,00 €/m² – celková hodnota: 5 460,00 €

Trhová hodnota nehnuteľností **Mesta Žilina** v celkovej hodnote **65 460,00 €**

Rozdiel trhovej hodnoty predstavuje v prospech mesta **38 054,00 €**

Útvár hlavného architekta mesta Žilina

Po posúdení žiadosti a na základe vyššie uvedeného ÚHA mesta Žilina nemá námietky voči obchodnej dohode o zámene uvedených pozemkov, požaduje však z obchodnej dohody o zámene vylúčiť pozemok p.č. KN-C 666/20, 666/21, 666/22, 666/23 a 666/24 v k.ú. Žilina vytvorený GP č.97/2023 odčlenením od p.č. KN-C 666/1 v k.ú. Žilina vo vlastníctve Mesta, ktorý je súčasťou sídliska hlíny I.

Rozdiel vo výmerách odporúčame riešiť zámenou ďalších pozemkov vo vlastníctve, resp. spoluvlastníctve protistrany významných pre mesto, nie finančným vyrovnaním.

Vzhľadom na to, že predmetná zámena sa okrem pozemkov Milan Klenčáka týka i pozemkov jeho spoločností MK-TRADE, s. r. o. a EMINVEST, s. r. o., ktoré budú taktiež predmetom posúdenia príslušných komisií v samostatnom materiály, ako i vzhľadom k tomu, že Milan Klenčák financoval všetky znalecké posudky a geometrické plány **v sumáre** zaplatí mesto Milanovi Klenčákovi sumu cca **1 613 €**. Milan Klenčák nemá voči mestu podlžnosti.

Komisia dopravy na svojom zasadnutí dňa 21.11.2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline predložený materiál schváliť (Uznesenie 23/2023, ZA 10).

Komisia územného plánovania a výstavby na svojom zasadnutí dňa 23.11.2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline predložený materiál schváliť (ZA 7, ZDRŽAL SA 3)

Na základe požiadavky Komisie územného plánovania a výstavby bola preverená možnosť iného priestorového usporiadania pozemkov KN-C 6666/20-24. To by však bolo možné iba za predpokladu vyrúbania dvoch zdravých vzrastlých stromov, s čím Útvár hlavného architekta nesúhlasí. Z tohto dôvodu je predkladaný pôvodný variant usporiadania.

SUMARIZÁCIA FINANČNÁ

MK-TRADE/Klenčák

Parcela	Výmera	Využitie	RED	EUR/m2	VŠH	EUR/m2	
5193/35	490	Vysokoškolských chodníkov k zastávke MHD a podchod	41 650,00 €	85,00 €	60 265,10 €	122,99 €	MK-TRADE
5721/54	69	Čepiel - vstup do pešej zóny	9 798,00 €	142,00 €	12 372,39 €	179,31 €	klenčák
5721/55	28	Čepiel - vstup do pešej zóny	3 976,00 €	142,00 €	5 020,68 €	179,31 €	klenčák
5721/56	88	Čepiel - vstup do pešej zóny	12 496,00 €	142,00 €	15 779,28 €	179,31 €	klenčák
5721/57	8	Čepiel - vstup do pešej zóny	1 136,00 €	142,00 €	1 434,48 €	179,31 €	klenčák
2166/4	581	Križovatka predmestská - zelená plocha	78 435,00 €	135,00 €	64 165,64 €	110,44 €	MK-TRADE
5721/17	132	Na bráne pešia zóna VUB	23 760,00 €	180,00 €	33 432,96 €	253,28 €	MK-TRADE
5721/30	59	Na bráne pešia zóna VUB	10 620,00 €	180,00 €	14 943,52 €	253,28 €	MK-TRADE
303	50	cesta za tescom	5 750,00 €	115,00 €	5 583,00 €	111,66 €	MK-TRADE
7027/180	177	cyklotrasa bánovská cesta - GP	29 205,00 €	165,00 €	29 647,50 €	167,50 €	MK-TRADE
7027/152	31	cyklotrasa bánovská cesta - GP	5 115,00 €	165,00 €	5 192,50 €	167,50 €	MK-TRADE
7033/14	123	cyklotrasa bánovská cesta - GP	20 295,00 €	165,00 €	20 602,50 €	167,50 €	MK-TRADE
7033/12	112	cyklotrasa bánovská cesta - GP	18 480,00 €	165,00 €	8 128,96 €	72,58 €	MK-TRADE
	1948		260 716,00 €		276 568,51 €		

Vysokoškolských - ZOBZ budúci záväzok predať mestu záber podľa projektu rozšírenia ulice Vysokoškolských (do 7m2 za cenu 1 EUR, nad 7m2 za cenu ZP)

5193/34

Mesto Žilina

Parcela	Výmera	Využitie	RED	EUR/m2	VŠH	EUR/m2	
5589/108	124	Mercedes parkovisko	18 600,00 €	150,00 €	11 982,12 €	96,63 €	klenčák
666/1	69	Hliny I - GP	41 400,00 €	600,00 €	17 047,83 €	247,07 €	klenčák
4906/151	799	Bôrik	127 840,00 €	160,00 €	142 341,85 €	178,15 €	MK-TRADE
4758/61	1167	Lezecká stena - GP	70 020,00 €	60,00 €	91 387,77 €	78,31 €	MK-TRADE
4758/75	91	Lezecká stena - GP	5 460,00 €	60,00 €	7 126,21 €	78,31 €	klenčák
	2250		263 320,00 €		269 885,78 €		

2 604,00 €

-6 682,73 € zaplatí mesto

EMINVEST

Parcela	Výmera	Využitie	RED	EUR/m2	VŠH	EUR/m2
786/25	15	cyklotrasa Závodie	1 050,00 €	70,00 €	966,30 €	64,42 €
786/29	95	cyklotrasa Závodie	6 650,00 €	70,00 €	6 119,90 €	64,42 €
787/29	24	cyklotrasa Závodie	1 680,00 €	70,00 €	1 546,08 €	64,42 €
	134		9 380,00 €		8 632,28 €	
		Suma zodpovedajúca podielu	4 711,50 €		4 335,92 €	

Mesto Žilina

Parcela	Výmera	Využitie	RED	EUR/m2	VŠH	EUR/m2
786/27	17	cyklotrasa Závodie	1 190,00 €	70,00 €	1 095,14 €	64,42 €
786/28	98	cyklotrasa Závodie	6 860,00 €	70,00 €	6 313,16 €	64,42 €
786/30	20	cyklotrasa Závodie	1 400,00 €	70,00 €	1 288,40 €	64,42 €
787/30	11	cyklotrasa Závodie	770,00 €	70,00 €	708,62 €	64,42 €
	146		10 220,00 €		9 405,32 €	

5 508,50 €

5 069,40 € zaplatí EMINVEST mestu

V sumáre za všetky uvedené zámery **zaplatí mesto protistrane rozdiel vo výške 1613,33 EUR** s tým, že protistrana hradí všetky so zámenou súvisiace náklady (znalecké posudky, odhady, geometrické plány). **Jednotlivé zámery sa vzájomne podmieňujú.**

SUMARIZÁCIA OBSAHOVÁ

Mesto Žilina zámenou získa nasledovné strategické pozemky:

- Pozemky pod plánovanou cyklotrasu v Závodí
- Pozemky pod plánovanou cyklotrasu na Bánovskej ceste (vrátane 12 parkovacích miest pred garážami)
- Pozemky pod pešou zónou potrebné k plánovanej rekonštrukcii MPR (pred VÚB)
- Strategické pozemky pod vstupom do pešej zóny (Čepiel)
- Pozemky na ul. Vysokoškolákov pod chodníkom k zastávke a časťou podchodu – nevyhnutné pre plánované rozšírenie ulice Vysokoškolákov
- Pozemky na Vysokoškolákov pri kruhovom objazde Lidl – nevyhnutné pre plánované rozšírenie ulice Vysokoškolákov (za 1 EUR)
- Pozemok pri križovatke Predmestská, čím si mesto scelí stavebný pozemok za účelom budúcej možnej výstavby a zároveň si vytvorí rezervu na potenciálnu úpravu križovatky Predmestská
- Pozemky pod zastavkovým zálivom za starým Tescom pri OC Mirage

Mesto Žilina zamieňa:

- Časť parkoviska, ktoré využíva mercedes na Rosinskej ceste (mercedes so zámenou súhlasí)
- Pozemky využiteľné na parkovanie na Hlinách (5 možných parkovacích miest)
- Pozemok o výmere 799m² na Bôriku (svahovitý pozemok za Samsungom)
- Pozemky pri lezeckej stene (majiteľ lezeckej steny so zámenou súhlasí)