



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Číslo materiálu: 04/2024/6.1
Na rokovanie dňa: 24. 6. 2024
K bodu rokovania: 6. Kúpa, predaj, zámena, prenájom pozemkov

Nadobudnutie majetku do vlastníctva obce chodníky, svahy a plochy verejnej zelene v obci Nižná Slaná, miestnej časti Nižnoslanská Baňa

Predkladá: Tibor Jerga, starosta obce
Spracoval: Mgr. Tomáš Ladňák, projektový manažér obce
Obsah materiálu:
1. Dôvodová správa
2. Znalecký posudok (výňatok)
3. Geometrický plán

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej uznesením číslo:

04/2024/6.1

A. schvaľuje

nadobudnutie majetku do vlastníctva obce Nižná Slaná v zmysle § 4a, ods. 1, písm. b. a ods. 2 Interného predpisu obce Nižná Slaná č. 01/2023 Zásady hospodárenia s majetkom obce Nižná Slaná, a to nasledovným spôsobom:

ZMLUVNÉ STRANY:

Predávajúci: Tibor Jerga, Hutnícka 1003/6, Nižná Slaná-Nižnoslanská Baňa

Kupujúci: Obec Nižná Slaná, Námestie SNP 54/5, Nižná Slaná, IČO 00328596

PREDMET KÚPY:

Predmetom kúpy sú nehnuteľnosti v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná, a to pozemky odčlenené geometrickým plánom č. 46933239-12/2024 zo dňa 12. 03. 2024, a to:

register:	parcelné číslo:	výmera:	druh pozemku:
KN-C	808/2	48 m ²	zastavaná plocha a nádvorie



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

KN-C	808/3	71 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
KN-C	830/137	1 210 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
KN-C	830/138	53 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
KN-C	830/139	5 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
KN-C	830/140	1687 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
KN-C	830/141	60 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SPOLU:		3 134 m²	

CENA ZA ODPREDAJ:

Cena za odpredaj bola určená znaleckým posudkom č. 37/2024, ktorého zhotoviteľom je Ing. Štefan Bašták, Slavošovce 279, 049 36 sčítaním sumy za jednotlivé nehnuteľnosti, ktoré sú uvedené v predmete kúpy, t. j. **9 748,60 €** za celý predmet kúpy.

B. ukladá

uzatvorenie Kúpnej zmluvy medzi predávajúcim a kupujúcim.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Dôvodová správa

Obec Nižná Slaná schválila usporiadanie chodníkov, komunikácií, oporných múrov a svahov pri ceste I/67 v miestnej časti Nižnoslanská Baňa v roku 2023 od vlastníkov predmetných pozemkov nachádzajúcich s a v blízkosti. Primárnym motívom bolo zlepšovanie a skvalitňovanie života obyvateľov obce Nižná Slaná.

Tieto pozemky je po odkúpení následne možné technicky zlepšovať a upravovať aj prostredníctvom dotácií zo štátneho rozpočtu, využiť ich na skrášlenie a propagáciu obce. V súčasnosti v súlade s platným územným plánom obce Nižná Slaná obec pripravuje projektovú dokumentáciu na cyklotrasu a chodník, ktorá má prepojiť obec a Nižnoslanskú Baňu a stať sa súčasťou kostrových súčastí cyklotrasy prepájajúcej Dobšínú s Rožňavou, ktorú bude stavať ďalej Košický samosprávny kraj.

Na dosiahnutie tohto cieľa bolo nutné vysporiadanie vlastníckych vzťahov k týmto pozemkom. Vysporiadanie bolo schválené formou uzatvárania kúpnych zmlúv na základe zhotoveného geometrického plánu č. 36771902-17/2022, vyhotoveného dňa 05. 04. 2022 spoločnosťou Euro-CADaster s. r. o., so sídlom Czambelova 2, Košice.

Problémom zapísania tohto geometrického plánu č. 36771902-17/2022 však bol fakt, že jeden zo subjektov, spoločnosť SG5 Inžiniering, s.r.o., ktorá vlastní pozemky nachádzajúce sa najmä pod cestou I/67 odmietla pristúpiť k podpísaniu zmluvy. Z tohto dôvodu nie je možné použiť pôvodný geometrický plán, nakoľko nie je možné urobiť zmeny v ňom uvedené v plnom rozsahu so všetkými účastníkmi.

Obec Nižná Slaná preto vyhotovila nový geometrický plán na predmet kúpy, a to geometrický plán č. 46933239-12/2024 zo dňa 12. 03. 2024. Tento geometrický plán vylúčil zo spoluúčasti na usporiadaní pozemkov spoločnosť SG5 Inžiniering, s.r.o. a na jeho základe je možné usporiadať vlastníctvo len k pozemkom, ktoré nie sú v jeho vlastníctve. To však napomáha rýchlejšiemu usporiadaniu majetkových a vlastníckych práv.

Medzičasom sa vlastníkom pozemku KN-C č. 830/7 stal Tibor Jerga, Hutnícka 1003/6, 049 23 Nižná Slaná-Nižnoslanská Baňa. V tomto prípade si nechal v súlade s pôvodným uznesením vyhotoviť znalecký posudok, ktorý určil hodnotu usporadúvaných nehnuteľností na priemerne 3,16 € za 1 m². Táto suma je v súlade aj so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná a zodpovedá sume za nadobudnutie pozemkov, ktorá je v obci Nižná Slaná typická, t. j. 3,00 € až 3,33 € za 1 m².

Znalec: Ing.Štefan Bašták
049 36 Slavošovce č.279, ☎7999300, 📠0902966070

Zadávateľ: Obec Nižná Slaná
Námestie SNP 54
049 23 Nižná Slaná

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 10.05.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 37/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. KN č.830/137, č.830/138, č.830/140, č.830/139, č.830/144, č.830/141, č.830/142, č.830/143, č.808/2, č.808/3 a č.807/9 / vytvorených geometrickým plánom č.46933239-12/2024, zo dňa 12.03.2024/, v k.ú Nižná Slaná, obec Nižná Slaná, pre účel prevodu nehnuteľností medzi fyzickou a právnickou osobou.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 21 /z toho 11 strán príloh/

Počet vyhotovení posudku : 4

V Slavošovciach dňa : 12.05.2024

Nehnuteľnosť sa nachádza v Nižnej Slanej, v obci Nižná Slaná, katastrálne územie Nižná Slaná.

3. Odpoveď na otázky:

Obecná hodnota okrem stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov č.830/137, 830/138, 830/139, č.830/144, č.830/141, č.830/142, č.830/143, 808/2, 808/3 a č.807/9. Nehnuteľnosť sa nachádza v Nižnej Slanej, v obci Nižná Slaná, katastrálne územie Nižná Slaná, nepoložil žiadne otázky.

Hodnota všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je uvedené v bode 3. REKAPITULÁCIA obecných hodnôt.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
terénna plocha - parc. č. 830/137 (1 210 m ²)	3 823,60
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 830/138 (53 m ²)	167,48
terénna plocha - parc. č. 830/140 (1 687 m ²)	5 330,92
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 830/139 (5 m ²)	15,80
terénna plocha - parc. č. 830/144 (35 m ²)	110,60
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 830/141 (60 m ²)	189,60
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 830/142 (39 m ²)	123,24
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 830/143 (103 m ²)	325,48
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 808/2 (48 m ²)	151,68
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 808/3 (22 m ²)	69,52
terénna plocha a nádvoria - parc. č. 807/9 (40 m ²)	126,40
Spolu (3 302,00 m²)	10 434,32
obecná hodnota celkom	10 434,32
všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 400,00

všeobecná hodnota slovom: Desatisícštyristo Eur

NEOČAKÁVANÉ RIZIKÁ

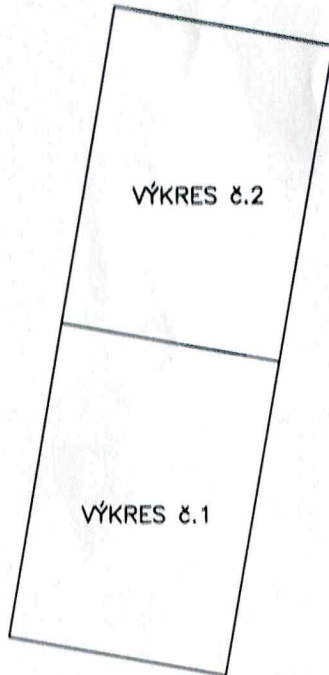
V uvedenej lokalite nebývajú konfliktné skupiny obyvateľstva, ktoré by znižovali obecnú cenu nehnuteľnosti. V uvedenej lokalite v súčasnosti dopyt je v porovnaní s ponukou a ceny porovnateľných pozemkov /účelovo určených ako časť miestnej komunikácie a chodníka sa pohybujú od 3,00.- €/m² až 3,00.- €/m².

Príloha: /viď. Výpis z LV č.1195, doložený v prílohe ZP/

vypracováno dňa 12.05.2024



Ing. Štefan Bašták



Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností!

Vyhoviteľ Ing. Jaroslav Palacko 049 24, Gočovo 131 IČO 46933239 telefón: 0903 238 647, e-mail: jaro.palacko@gmail.com		Kraj Košický	Okres Rožňava	Obec Nižná Slaná
		Kat. územie Nižná Slaná	Číslo plánu 46933239-12/2024	Mapový list č. Nálepkovo 9-7/1
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na zameranie stavby parc. č. 830/139, na oddelenie pozemkov parc. č. 830/137 - 144, 808/2, 808/3, 807/9 a na majetkoprávne vyoporiadanie pozemkov parc. č. 808/3, 807/9		
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 12.03.2024	Meno: Ing. Jaroslav Palacko	Dňa: 12.03.2024	Meno: Ing. Jaroslav Palacko	Meno: Ing. Katarína Pákanová
Nové hranice boli v prírode označené múrom, kovovými rúrkami, obrubníkom		Náležitostami v prenosnosti zodpovedá predpisom		Dňa: 17-04-2024
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 612		Úradne overené podľa 59 zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii a kartografii		Číslo: 61-94/2024
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

830/119

830/1

830/53

830/47

830/54

830/137

830/138

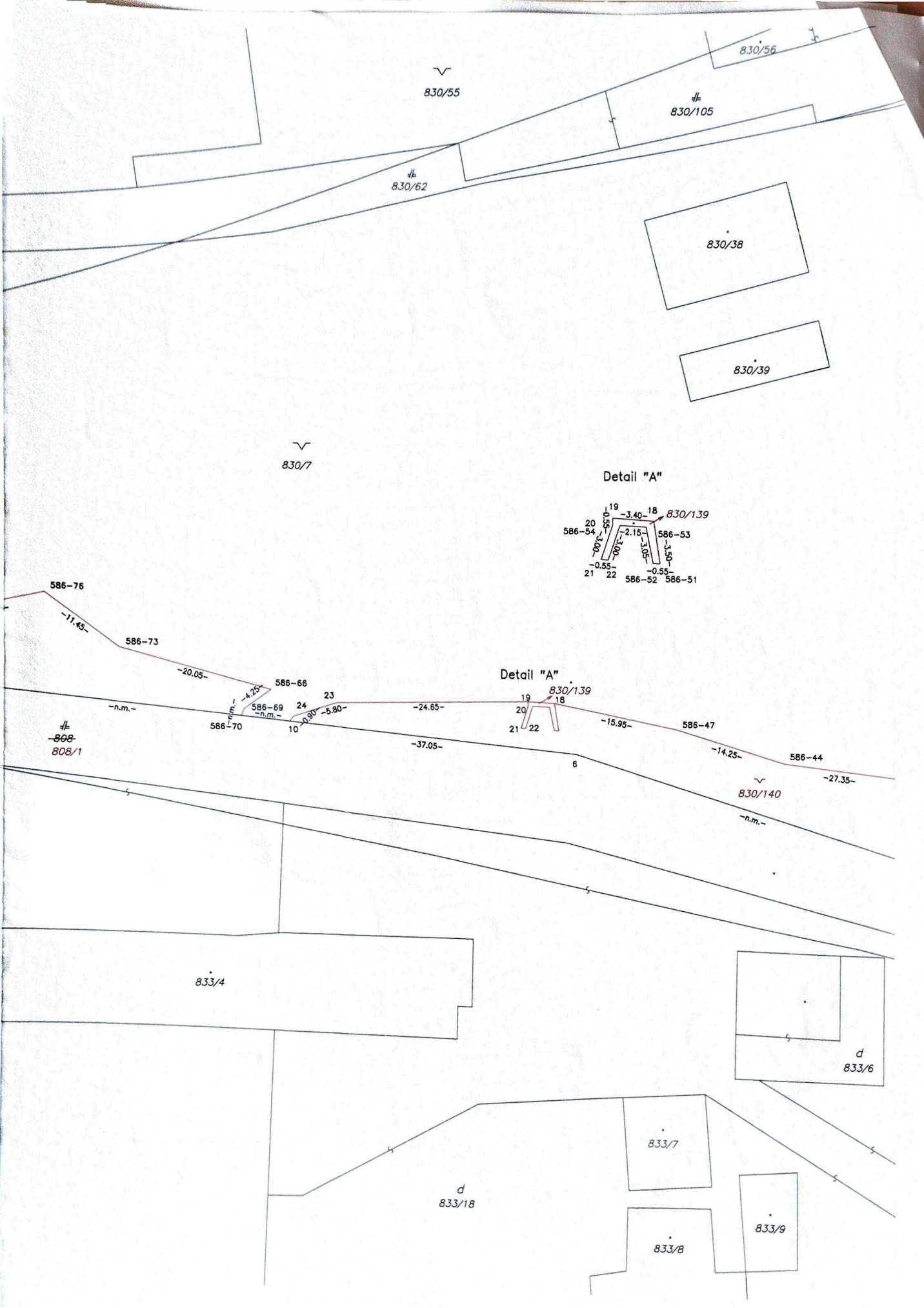
833/15

d
833/1

d
833/5

VÝKRES č.1





830/55

830/56

830/105

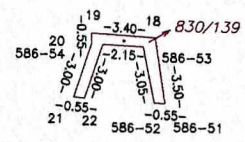
830/62

830/38

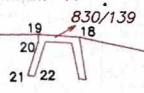
830/39

830/7

Detail "A"



Detail "A"



586-76

-11.45-

586-73

-20.05-

586-66

-1.25-

586-69

-n.m.-

24

23

-5.80-

-24.65-

-37.05-

808/1

-n.m.-

586-70

10

830/139

19

18

-15.95-

586-47

-14.25-

586-44

830/140

-27.35-

-n.m.-

833/4

d
833/6

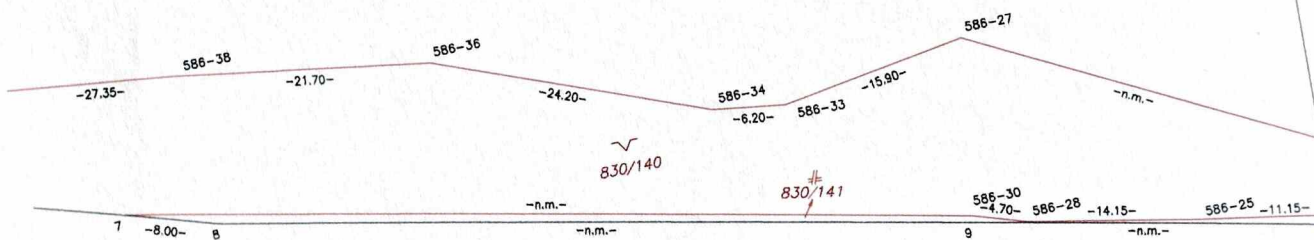
833/7

d
833/18

833/8

833/9

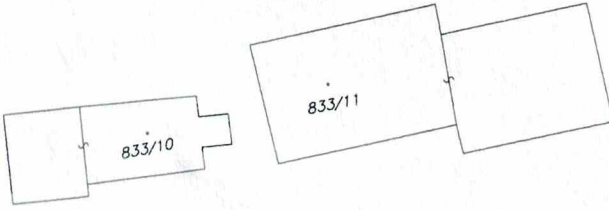
830/7



830/140

830/141

d
833/18





⊕
830/101

⊕
830/103

⊕
830/102

586-18
586-17
586-15
586-16
586-21
586-20

d
842/1

VÝKRES č.2



d
829/1

d
809

814

813

812

811

Q
817

Q
816

Q
815

d
820

d
819

V
818

d

821

d
822/1

V
823

⊕
807/4

V
826

⊕ 822/2

825/4

825/5

d
824

(2024/1)

⊕
807/2
(2025)

⊕
807/1
(2014)

V
828

V
827

⊕
807/3

⊕ 808/2
⊕ 808/3
(2024/1)

⊕ 807/9
(2025)

⊕ 807/1
(2014)

586-1
586-2
586-3

12

4.30

1.80

3.80

22.00

8.30/14.3

7.50

9.15

13

9.30

11.30

13.10

14.16

12.20

15.15

10.45

17.14

1.40

16.00

18.05

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
pzkn. vločky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera ha m ²	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	LV	PK									KN-E	KN-C		
Stav právny																
	504		2014		1954	tr.tr.p.	3	807/9	19		(2014	1935	tr.tr.p.)	doterajší	
	1118		2024/1		717	orná.p.	1	808/3	71		(2024/1	646	orná.p.)	doterajší	
	504		2025		1667	orná.p.	2	807/9	21		(2025	1646	orná.p.)	doterajší	
							1			2024/1	71	808/3	71	zast.pl. 22	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná	
							2			2025	21	807/9	40	zast.pl. 22	detto	
							3			2014	19	807/9	40	zast.pl. 22	detto	
	1195			830/7	2	1462					830/7	1	8688	ost.pl. 33	doterajší	
	1195			830/54		1691					830/54		1450	ost.pl. 33	doterajší	
											830/137		1210	ost.pl. 33	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná	
											830/138		53	zast.pl. 22	doterajší	
											830/139		5	zast.pl. 17 20	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná	
											830/140		1687	ost.pl. 33	detto	
											830/141		60	zast.pl. 22	detto	
	1127			830/47		4074					830/47		4039	ost.pl. 33	doterajší	
											830/144		35	ost.pl. 33	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná	
	504			830/102		523					830/102		381	ost.pl. 37	doterajší	
											830/142		39	zast.pl. 22	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná	
											830/143		103	zast.pl. 22	detto	
spolu:					3	2088							3	2088		

Doterajší stav										VÝKAZ VÝMER								
pzk. vložky PK	listu vlastn. LV	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Zmeny				Nový stav						
		PK	KN-E	KN-C	ha	m ²		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprav. osoba) adresa, (sidlo)	
										Stav podľa registra C KN								
				807/1	1797		zast.pl.							807/1	1731	zast.pl. 22	doterajší	
				808	1	0595	zast.pl.							807/9	40	zast.pl. 22	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná	
														808/1	1	0502	zast.pl. 22	doterajší
														808/2	48	zast.pl. 22	doterajší	
														808/3	71	zast.pl. 22	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná	
	1195			830/7	2	1462	ost.pl.							830/7	1	8688	ost.pl. 33	doterajší
	1195			830/54		1691	ost.pl.							830/54		1450	ost.pl. 33	doterajší
														830/137		1210	ost.pl. 33	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná
														830/138		53	zast.pl. 22	doterajší
														830/139		5	zast.pl. 17 20	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná
														830/140		1687	ost.pl. 33	detto
														830/141		60	zast.pl. 22	detto
	1127			830/47		4074	ost.pl.							830/47		4039	ost.pl. 33	doterajší
														830/144		35	ost.pl. 33	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná
	504			830/102		523	ost.pl.							830/102		381	ost.pl. 37	doterajší
														830/142		39	zast.pl. 22	Obec Nižná Slaná Námestie SNP 54 Nižná Slaná
														830/143		103	zast.pl. 22	detto
spolu:					4	0142								4	0142			

Legenda:

kód spôsobu využívania

- 17 - pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 33 - pozemok, ktorý slúži na ťažbu nerastov a surovín
- 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

kód druhu stavby

- 20 - iná budova