

MESTO LEVOČA

Predmet rokovania: Uplatnenie predkupného práva a kúpa nehnuteľností

Pre: Mestské zastupiteľstvo – 03.11.2022

Predkladá: Mgr. Martin Drahomirecký



Spracovateľ: Mgr. Martin Drahomirecký
Vladimír Schwarzbacher

Na vedomie: Primátor mesta
Zástupca primátora mesta
Prednosta mestského úradu
Hlavný kontrolór mesta
Právny útvar

V Levoči: 31.10.2022

Uplatnenie predkupného práva a kúpa nehnuteľností:

1. Mesto Levoča (mesto) a spol. Helske, s. r. o. (spol. Helske) uzatvorili dňa 12.07.2017 **Investičnú dohodu č. 23064/2017/OM/1**. V Článku II, ods. 2.16 tejto dohody sa zmluvné strany dohodli na zriadení **predkupného práva v prospech mesta na stavby a stavebné objekty** (vrátane ich súčastí a príslušenstva), ktoré **spol. Helske** ako investor vybuduje v rámci svojho investičného zámeru v **Hnedej priemyselnej zóne Levoča – Juh (HPZ)**.

Dňa **10.06.2022** bola mestu doručená **ponuka spol. Helske na kúpu – využitie predkupného práva**. V tomto liste spol. Helske mestu oznámila, že má záujem uskutočniť predaj svojich nehnuteľností, nachádzajúcich sa v areáli HPZ, a vzhľadom na ponuku záujemcu o kúpu týchto nehnuteľností navrhla kúpnu cenu vo výške **14 500 000 eur** (slovom štrnásť miliónov päťstotisíc eur).

Dňa **14.06.2022** bola mestu znovu doručená ponuka spol. Helske na kúpu – využitie predkupného práva, avšak na rozdiel od predchádzajúcej ponuky už s návrhom na **stanovenie výšky kúpnej ceny znaleckým posudkom**, t. j. tak, ako je dohodnuté v Investičnej dohode zo dňa 12.07.2017.

Úplné znenie Článku II, ods. 2.16 Investičnej dohody č. 23064/2017/OM/1 zo dňa 12.07.2017:

Zmluvné strany zriaďujú vzájomnou dohodou predkupné právo v prospech Mesta Levoča pre prípad, ak sa Investor rozhodne stavby, resp. stavebné objekty, vrátane ich súčastí a príslušenstva (ďalej len „nehnuteľnosti“), ktoré vybuduje v HPZ v rámci svojho investičného zámeru predat', alebo akokoľvek inak previesť vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam. Zmluvné strany sa dohodli, že Investor ponúkne Mestu prevádzané nehnuteľnosti na kúpu. Kúpna cena bude stanovená znaleckým posudkom, ktorý pre tento účel vypracuje znalec stanovený Zmluvnými stranami tak, že každá Zmluvná strana navrhne troch znalcov, z ktorých bude z účasti oboch Zmluvných strán vyžrebovaný prvým náhodným znalec, u ktorého bude objednané vyhotovenie znaleckého posudku, ktorého závery sa obe Zmluvné strany zaväzujú rešpektovať. Ponuka na kúpu prevádzaných nehnuteľností musí byť písomná a musí obsahovať všetky podmienky, za ktorý má byť zmluva o prevode vlastníckeho práva uzatvorená. Mesto Levoča sa zaväzuje vyjadriť sa k ponuke na kúpu nehnuteľností v lehote do 60 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky. V prípade porušenia tohto záväzku zo strany Investora je zmluva o prevode vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam na tretiu osobu neplatná.

Listom zo dňa **22.07.2022** mesto spoločnosti Helske **oznámilo mená troch znalcov** a vyzvalo ju na určenie termínu pracovného stretnutia za účelom vyžrebovania znalca, ktorý mal byť poverený vypracovaním znaleckého posudku. Dňa **02.08.2022** bola mestu doručená odpoveď, v ktorej **spol. Helske oznámila mená troch znalcov a navrhla určiť termín** žrebovania znalca **na 08.08.2022**. Toto žrebovanie sa uskutočnilo dňa 08.08.2022 o 10:00 na Mestskom úrade v Levoči, **vyžrebovaný bol znalec Ing. Stanislav Čurilla**, Letná 32, Spišská Nová Ves a zo žrebovania bola vyhotovená zápisnica.

Dňa **08.09.2022** **spol. Helske doručila mestu novú ponuku** na kúpu – využitie predkupného práva, prílohou ktorej bol **Znalecký posudok č. 236/2022**, vypracovaný Ing. Stanislavom Čurillom v spojení s Ing. Petrom Turekom (znalecký posudok), ktorý **stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 7 870 000 eur**.

V Článku II, ods. 2.16 Investičnej dohody č. 23064/2017/OM/1 zo dňa 12.07.2017 sa zmluvné strany okrem iného dohodli aj na tom, že **„Mesto Levoča sa zaväzuje vyjadriť sa k ponuke na kúpu nehnuteľností v lehote do 60 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky.“** Podľa Článku 5, ods. 1, písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča v platnom znení **mestské zastupiteľstvo schvaľuje nadobúdanie a prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, okrem nadobúdania vlastníctva zo zákona a na základe rozhodnutia orgánu štátnej správy.**

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti **bolo potrebné, aby bola ponuka spol. Helske na kúpu – využitie predkupného práva zo dňa 08.09.2022 prerokovaná na 35. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Levoči**, konanom dňa 20.09.2022, pretože:

- odo dňa 08.09.2022 **mestu plynie 60-dňová lehota na vyjadrenie** sa k ponuke na kúpu nehnuteľností spol. Helske, nachádzajúcich sa v areáli HPZ;
- v zmysle ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča v platnom znení **nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku mesta schvaľuje mestské zastupiteľstvo.**

V prípade, že sa mesto k ponuke spol. Helske v dohodnutej lehote nevyjadrí, predkupné právo mesta na stavby a stavebné objekty vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré spol. Helske ako investor vybudovala v rámci svojho investičného zámeru v areáli HPZ zanikne a spol. Helske tak bude môcť previesť vlastníctvo týchto nehnuteľností na inú osobu.

Ponuka spol. Helske zo dňa 08.09.2022 bola spracovaná do návrhu na uznesenie a predložená na prerokovanie v mestskej rade a v mestskom zastupiteľstve. Mestská rada na svojom zasadnutí, konanom dňa 13.09.2022 súhlasila s návrhom predkladateľa. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí, konanom dňa 20.09.2022 schválilo dva poslancecké návrhy (PN):

1. nehlasovať o návrhu predkladateľa kúpa nehnuteľností od spol. Helske, s.r.o. a zvolať rokovanie mimo plán práce MZ v termíne do 30 dní. Materiál prerokovať v komisiách majetkovej a finančnej a predložiť právnu a finančnú analýzu dopadu variantov za a proti (PN poslanca Jána Lorka).
2. MZ berie na vedomie ponuku a znalecký posudok spoločnosti Helske, s.r.o. a budov HPZ (PN poslanca Miroslava Čurillu).

Vzhľadom na uvedené navrhujeme návrh predkladateľa znovu prerokovať na zasadnutí mestského zastupiteľstva.

Stanovisko **OM**: OM **súhlasí** s návrhom na uznesenie.

Stanovisko **MK**: Návrh **nebol prerokovaný** v MK.

Stanovisko **MR**: Návrh **nebol prerokovaný** v MR.

MZ **neschvaľuje** uplatnenie si predkupného práva a **neschvaľuje** kúpu nehnuteľností od spoločnosti **Helske, s r. o.**, Kukuričná 1, 831 03 Bratislava - mestská časť Nové Mesto (IČO: 47 211 253) pre Mesto Levoča, IČO: 329 321 za kúpnu cenu 7 870 000,00 eur, stanovenú Znaleckým posudkom č. 236/2022, vypracovaným znalcami Ing. Stanislavom Čurillom, Jána Jánskeho 26, Spišská Nová Ves a Ing. Petrom Turekom, Ovocinárska 6, Levoča, v tomto členení:

1) stavba súpisné číslo 3489 - výrobná hala, postavená na pozemkoch parcelné čísla C-KN 4588/96 a C-KN 4588/97 v k. ú. Levoča za kúpnu cenu **1 719 109,06** eur;

2) stavba súpisné číslo 3490 - výrobná hala, postavená na pozemku parcelné číslo C-KN 4588/110 v k. ú. Levoča za kúpnu cenu **3 593 614,41** eur;

3) rozostavaná stavba súpisné číslo 3491 - administratívna budova, postavená na pozemku parcelné číslo C-KN 4588/112 v k. ú. Levoča za cenu **2 296 628,05** eur;

4) príslušenstvo stavieb súpisné číslo 3489, 3490 a 3491 za cenu **260 648,48** eur v členení:

- a) vodovodná prípojka - 17 518,19 eur;
- b) požiarny vodovod - 22 523,39 eur;
- c) vodomerná šachta - 3 801,44 eur;
- d) kanalizačná prípojka - 8 548,13 eur;
- e) dažďová kanalizácia - 19 538,59 eur;
- f) kanalizačné šachty - 13 552,07 eur;
- g) elektrická prípojka - 9 865,55 eur;
- h) kanalizácia zaolejovaná - 16 485,68 eur;
- i) odlučovač ropných olejov - 8 404,67 eur;
- j) elektrická prípojka - 4 938,82 eur;
- k) elektrická prípojka pre administratívnu budovu - 4 938,82 eur;
- l) elektrická prípojka pre výrobnú halu - 11 481,18 eur;
- m) prípojka plynu - 6 740,39 eur;
- n) vnútrozávodné komunikácie - 81 766,04 eur;
- o) oporný múr železobetónový - 1 917,60 eur;
- p) oporný múr gabionový - 28 051,13 eur;
- r) spevnená plocha zo zámkovej dlažby - 576,79 eur.

T: 07.11.2022

- Výdaj: 7 870 000 eur

Vyhotovil: Mgr. Martin Drahomirecký, 31.10.2022

