

Mesto Spišská Belá
Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva mesta Spišská Belá
dňa 05.09.2024

Návrh na prenájom pozemkov v k.ú. Tatranská Lomnica - Štátna ochrana prírody SR

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa
2. Kópia časti Dodatku č.1 k Znaleckému posudku č.1/2024
3. Situácia umiestnenia na podklade katastrálnej mapy
4. Návrh na uznesenie

Predkladá:

Ing. Mgr. Peter Zibura
primátor mesta

Spracovala:

Ing. Agáta Perignéthová, oddelenie pozemkov a poľnohospodárstva

Dôvodová správa:

Mesto Spišská Belá prenajímalo na základe Nájomnej zmluvy č. NEH 252/2014 Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky, Banská Bystrica, pozemky vo vlastníctve mesta Spišská Belá, v katastrálnom území Tatranská Lomnica pri Belianskej jaskyni:

C KN parc.č. 14705/120, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m²

C KN parc.č. 14 705/112, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²

C KN parc.č. 14705/114, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m²

C KN parc.č. 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m²

C KN parc.č. 14705/130, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²

C KN parc.č. 14705/122, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m²

C KN parc.č. 14705/132, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²

C KN parc.č. 547/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²

C KN parc.č. 547/4 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²

o celkovej výmere 367 m², zastavané budovou sociálnych zariadení Belianskej jaskyne, prevádzkovým objektom Belianskej jaskyne, parkoviskom a prístupovými komunikáciami, objektom vodárne a čerpacej stanice pre Beliansku jaskyňu.

Mesto Spišská Belá objednalo vypracovanie znaleckého posudku na predmetné pozemky, na stanovenie hodnoty ročného nájmu predmetných pozemkov.

Znalecký posudok č.1/2024 a jeho Dodatok č.1 vyhotovila Ing. Irena Gallová, znalec z odboru stavebníctvo.

Podľa uvedeného znaleckého posudku je všeobecná hodnota nájmu pozemkov:

C KN parc.č. 547/3 o výmere 20 m² a C KN parc.č. 547/4 o výmere 22 m², spolu o výmere 42 m² vo výške **11,207 EUR/m²/rok** spolu za výmeru 42 m² vo výške 470,69 EUR/rok,

C KN parc.č. 14 705/112 o výmere 60 m², C KN parc.č. 14705/114 o výmere 62 m², C KN parc.č. 14705/120 o výmere 58 m², C KN parc.č. 14705/121 o výmere 100 m², C KN parc.č. 14705/122 o výmere 28 m², C KN parc.č. 14705/130 o výmere 3 m², C KN parc.č. 14705/132 o výmere 14 m² spolu o výmere 325 m², vo výške **8,558 EUR/m²/rok** spolu za výmeru 325 m² vo výške 2 781,35 EUR/rok, spolu za celú výmeru 367 m² vo výške 3 252,04 EUR/rok.

Uznesením MsZ č. 119/2024 zo dňa 20.6.2024 bol schválený zámer prenájmu predmetných pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa za ročné nájomné vo výške 22 EUR/m².

S navrhovanou výškou nájomného nesúhlasí Ministerstvo ŽP SR, žiada ho stanoviť vo výške podľa znaleckého posudku.

Komisia financií a majetku na svojom zasadnutí dňa 28.8.2024 odporúčala MsZ schváliť prenájom predmetných pozemkov pre ŠOP SR z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s čl. 10, ods.1. písm.d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Spišská Belá, schválenými uznesením MsZ v Spišskej Belej č. 3/2024 dňa 08.02.2024 v znení Dodatku č.1 schválenom uznesením MsZ č. 43/2024 zo dňa 25.04.2024 – ide o prenájom pozemkov pod legálnymi stavbami vo vlastníctve žiadateľa o prenájom, za ročné nájomné vo výške stanovenej v Dodatku č.1 k Znaleckému posudku č.1/2024, na dobu 5 rokov, s peňažnou náhradou z dôvodu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov bez nájomného vzťahu za obdobie 2 rokov spätne.

1.

Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej

r u š í

uznesenie č. 119/2024 zo dňa 20.6.2024 (prenájom pozemkov ŠOP SR pri Belianskej jaskyni).

2.

Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej

s c h v a ľ u j e

v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s čl. 10, ods. 1. písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Spišská Belá, schválenými uznesením MsZ v Spišskej Belej č. 3/2024 dňa 08.02.2024 v znení Dodatku č.1 schválenom uznesením MsZ č. 43/2024 zo dňa 25.04.2024 a Dodatku č. 2 schválenom uznesením MsZ č. /2024 zo dňa 05.09.2024 **zámer** prenajať nehnuteľný majetok mesta Spišská Belá z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to pozemky zapísané v liste vlastníctva č. 402, pre obec Vysoké Tatry, katastrálne územie Tatranská Lomnica:

C KN parc.č. 547/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²

C KN parc.č. 547/4 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²

C KN parc.č. 14 705/112, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²

C KN parc.č. 14705/114, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m²

C KN parc.č. 14705/120, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m²

C KN parc.č. 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m²

C KN parc.č. 14705/122, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m²

C KN parc.č. 14705/130, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²

C KN parc.č. 14705/132, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²

pre nájomcu Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky (ŠOP SR), Tajovského 28B, Banská Bystrica, IČO: 17058520, pre účely prevádzkovania Belianskej jaskyne a s tým

spojených služieb pre návštevníkov Tatranskej Kotliny, na dobu 5 rokov, za ročné nájomné v súlade s Dodatkom č. 1 k Znaleckému posudku č. 1/2024 na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, ktorý vyhotovila Ing. Irena Galová, nasledovne:

- pozemky C KN parc.č. 547/3 o výmere 20 m² a C KN parc.č. 547/4 o výmere 22 m² vo výške **11,207 EUR/m²/rok,**
- pozemky C KN parc.č. 14 705/112 o výmere 60 m², C KN parc.č. 14705/114 o výmere 62 m², C KN parc.č. 14705/120 o výmere 58 m², C KN parc.č. 14705/121 o výmere 100 m², C KN parc.č. 14705/122 o výmere 28 m², C KN parc.č. 14705/130 o výmere 3 m², C KN parc.č. 14705/132 o výmere 14 m² vo výške **8,558 EUR/m²/rok,**

spolu vo výške 3 252,04 EUR/rok, ktorá bude pravidelne ročne upravená podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.

Zároveň ŠOP SR uhradí mestu Spišská Belá za užívanie pozemkov bez nájomného vzťahu z dôvodu bezdôvodného obohatenia peňažnú náhradu za 2 roky spätne spolu vo výške 6 504,08 eur.

Odôvodnenie:

Dôvod hodný osobitného zreteľa je prenájom pozemku pod legálnymi stavbami vo vlastníctve žiadateľa o prenájom - objektom vodárne a čerpacej stanice pre Beliansku jaskyňu a budovou sociálnych zariadení Belianskej jaskyne, prevádzkovým objektom Belianskej jaskyne, parkoviskom a prístupovými komunikáciami. Dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade s čl. 10, ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Spišská Belá, schválenými uznesením MsZ v Spišskej Belej č. 3/2024 dňa 08.02.2024 v znení Dodatku č. 1 schválenom uznesením MsZ č. 43/2024 zo dňa 25.04.2024 a Dodatku č.2 schválenom uznesením MsZ č. /2024 zo dňa 05.09.2024.

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 14705/112	60,00 m ² * 78,31 €/m ² * 1 / 1	4 698,60
parcels č. 14705/114	62,00 m ² * 78,31 €/m ² * 1 / 1	4 855,22
parcels č. 14705/120	58,00 m ² * 78,31 €/m ² * 1 / 1	4 541,98
parcels č. 14705/121	100,00 m ² * 78,31 €/m ² * 1 / 1	7 831,00
parcels č. 14705/122	28,00 m ² * 78,31 €/m ² * 1 / 1	2 192,68
parcels č. 14705/130	3,00 m ² * 78,31 €/m ² * 1 / 1	234,93
parcels č. 14705/132	14,00 m ² * 78,31 €/m ² * 1 / 1	1 096,34
Spolu		25 450,75

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV (VŠHPOZ) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov. Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu

- základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období: $(4,05+4,03+4,04+4,26+4,45+4,46+4,14+4,13+3,88+3,75+3,78+3,70)/12 = 4,06$
- 15 ročnej návratnosti investície
- 21,00 % daňového zaťaženia.

3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	102,550 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	4,06 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	42,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n + k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 42,00 \text{ m}^2 * 11,207 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 470,69 \text{ €/rok}$$

3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	78,310 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	4,06 %
Daň z príjmu:	21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21
 Počet MJ pozemku: 325,00 m²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 78,310 \cdot \left[\frac{(1+0,0406)^{15} \cdot 0,0406}{(1+0,0406)^{15} - 1} \right] \cdot 1,21 = 8,558 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 325,00 \text{ m}^2 \cdot 8,558 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2\,781,35 \text{ €/rok}$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Pozemky parcely KNC číslo 547/3, 547/4, 14705/112, 14705/114, 14705/120, 14705/121, 14705/, 14705/130, 14705/132,
Adresa: Tatranská Kotlina
Vlastník: Slovenská republika
List vlastníctva: 402
Katastrálne územie: Tatranská Lomnica
Obec: Vysoké Tatry, m.č. Tatranská Kotlina
Okres: Poprad

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
zastavaná plocha a nádvorie	547/3	20,00
zastavaná plocha a nádvorie	547/4	22,00
zastavaná plocha a nádvorie	14705/112	60,00
ostatná plocha	14705/114	62,00
zastavaná plocha a nádvorie	14705/120	58,00
zastavaná plocha a nádvorie	14705/121	100,00
zastavaná plocha a nádvorie	14705/122	28,00
zastavaná plocha a nádvorie	14705/130	3,00
zastavaná plocha a nádvorie	14705/132	14,00

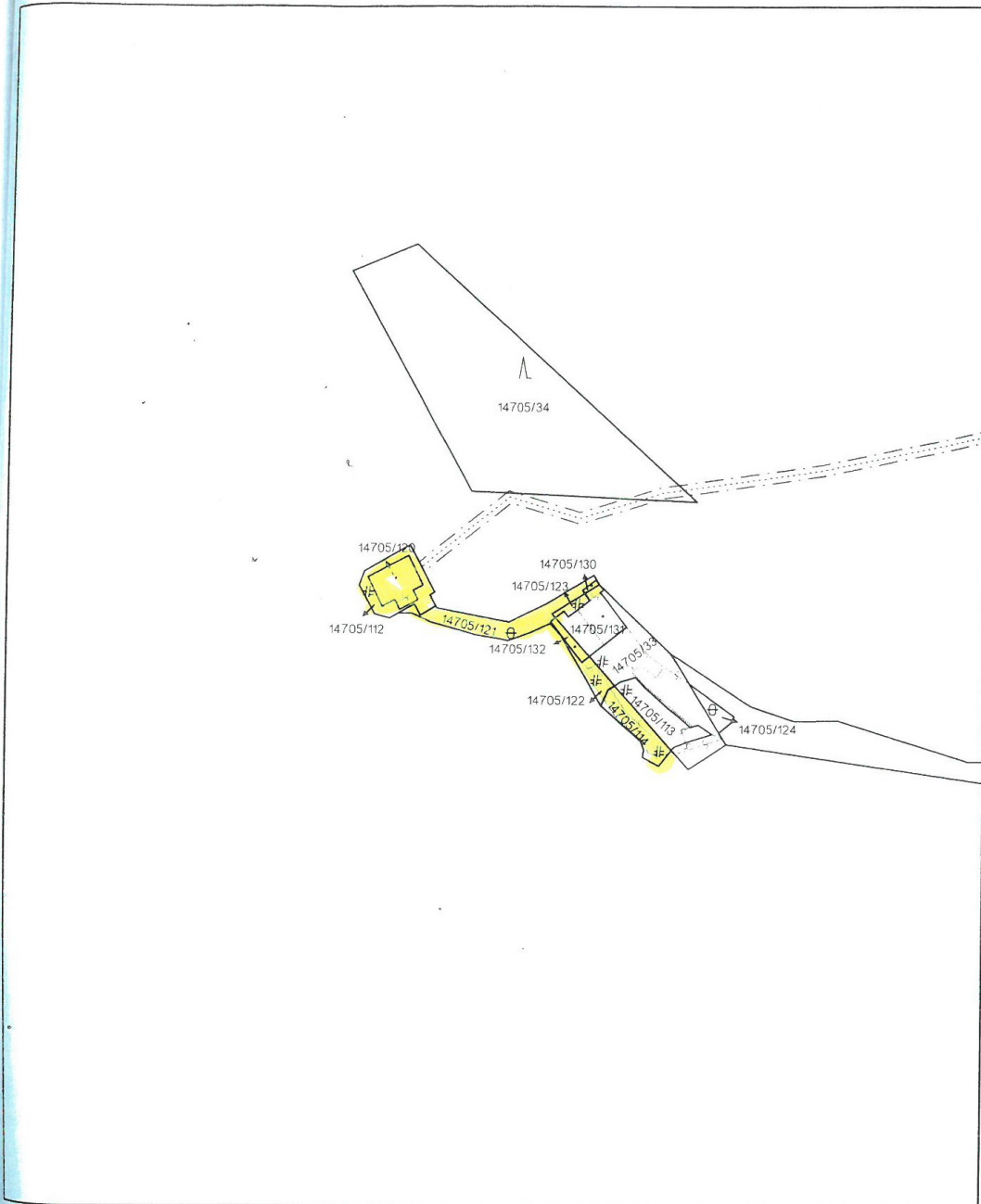
2. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	29 757,85	-	-



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Poprad	Obec Vysoké Tatry	Katastrálne územie Tatranská Lomnica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 539/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	3.1.2024 12:49:51	Bez autorizácie	
Číslo platné k	2.1.2024 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Poprad	Obec	Vysoké Tatry	Katastrálne územie	Tatranská Lomnica
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 14705/121 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	3.1.2024 12:48:54			Bez autorizácie		
Údaje platné k	2.1.2024 18:00:00					