



Určené na:

4. zasadnutie MsZ v Moldave nad Bodvou,  
dňa 12. apríla 2023

K bodu programu č.: 3

Názov dokumentu:

**Návrh na schválenie zámeru predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Moldava nad Bodvou v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku pre spoločnosť KONŠTRUKTA - Defence, a.s., z dôvodov hodných osobitného zreteľa.**

<b>predkladá:</b>  JUDr. Ing. Slavomír Borovský primátor mesta	<b>vypracoval:</b>  JUDr. Ing. Michal Bernáth právny odbor mesta
<b>prerokované:</b> Mestská rada dňa 05.04.2023 Komisie finančnej, správy majetku a obchodu dňa .....	<b>materiál obsahuje:</b> Dôvodovú správu Návrh na uznesenie Žiadosť o odpredaj Odpoveď na žiadosť o odpredaj Zoznam parciel, stavieb a príslušenstva Výpis z LV č. 301 grafická príloha Doplnenie žiadosti Predpokladaná ročná daň za nehnuteľnosti
<b>Legislatívne východiská:</b>	§ 9a ods. 8 písm. e) zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Moldava nad Bodvou
<b>Prijaté uznesenia súvisiace s týmto materiálom:</b>	
<b>Finančný a majetkový dopad na rozpočet mesta:</b>	Najmenej 2 000 000,- €
<b>Vyjadrenie primátora mesta, že sa pri osobe kupujúceho nejedná o blízku osobu v zmysle § 9a ods. 6 a 7 zákona o majetku obcí:</b>	nevyžaduje sa
<b>Vyjadrenie poslancov MsZ, že sa pri osobe kupujúceho nejedná o blízku osobu v zmysle § 9a ods. 6 a 7 zákona o majetku obcí:</b>	nevyžaduje sa
<b>Oznámenie osobného záujmu podľa ústavného zákona č. 357/2004 Z. z.:</b>	Verejný funkcionár, ktorý sa zúčastňuje na rokovaní orgánu o veci, na ktorej má osobný záujem, je povinný oznámiť svoj osobný záujem o vec predtým, ako na rokovaní vystúpi.



### **Dôvodová správa č. 3 k materiálu**

#### **Návrh na schválenie zámeru predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Moldava nad Bodvou v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku pre spoločnosť KONŠTRUKTA - Defence, a.s. z dôvodov hodných osobitného zreteľa.**

Dňa 20.02.2023 bola Mestu Moldava nad Bodvou doručená žiadosť spoločnosti KONŠTRUKTA - Defence, a.s., ktorou mesto požiadala citujem: *„o odpredaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku v Moldave nad Bodvou, v ktorom začína pôsobiť naša dcérska spoločnosť KONŠTRUKTA – Service, s.r.o. so sídlom v Moldave nad Bodvou, Obrancov mieru 9. Táto spoločnosť bude zameraná na oblasti výroby, servisu a opráv vojenskej techniky a vojenského vybavenia, prioritne pre zabezpečenie zvyšovania obranyschopnosti Slovenskej republiky a pre požiadavky rezortu Ministerstva obrany SR a Ozbrojených síl SR“.*

Mesto Moldava nad Bodvou nadobudlo nehnuteľnosti a pozemky v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku na základe darovacej zmluvy č. KE84/2-188/2017/1001001-Dz zo dňa 15.06.2017 uzatvorenej medzi Mestom Moldava nad Bodvou ako obdarovaným a Slovenskou republikou – Ministerstvom obrany SR ak darcom. V predmetnej darovacej zmluve Čl. III Účel využitia predmetu zmluvy sa uvádza, citujem: *„Účelom využitia nehnuteľností je zachovanie priemyselnej zóny, ako aj vytvorenie rekreačno-oddychového areálu a vytvorenie zmiešaného mestského územia, v rámci ktorého je prípustné umiestniť obytné budovy s komerčnou verejnou vybavenosťou“.*

Podľa platného územného plánu mesta Moldava nad Bodvou je funkčná plocha predmetného areálu určená ako „plochy priemyselnej výroby“.

Na základe podanej žiadosti Mesto Moldava nad Bodvou vypracovalo **Zoznam parciel, stavieb a príslušenstva** bývalého Vojenského opravárenského podniku na základe LV č. 301 a znaleckého posudku č. 170/2017, ktorý vypracoval Ing. Juraj Miškovič dňa 02.01.20218, ktoré by boli predmetom predaja.

Mesto Moldava nad Bodvou listom č. 2615/2023 zo dňa 02.03.2023 vyzvalo spoločnosť KONŠTRUKTA - Defence, a.s., o schválenie Zoznamu parciel, stavieb a príslušenstva ako predmet kúpy a zároveň boli požiadaní o doplnenie žiadosti o:

- návrh kúpnej ceny za nehnuteľnosti uvedené v Zozname parciel, stavieb a príslušenstva,
- vplyv ich budúcej činnosti v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku na obyvateľstvo mesta, zamestnanosť, dopravné zaťaženie komunikácii v meste, životné prostredie.



Spoločnosť KONŠTRUKTA - Defence, a.s., doručila Mestu list č. 561/GR/2023 – doplnenie žiadosti. V doplnení uviedla, že súhlasí s kúpou nehnuteľností uvedených v Zozname parciel, stavieb a príslušenstva a navrhuje sumu o celkovej výške 2 000 000,00 eur.

Mesto Moldava nad Bodvou dalo v roku 2017 vypracovať znalecký posudok č. 170/2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozostávajúcej z pozemkov, stavieb a príslušenstva bývalého vojenského opravárenského podniku Moldava nad Bodvou. Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola stanovená znalcom na sumu 4 650 000,00 eur. Na základe uvedeného znaleckého posudku bol vypracovaný Zoznam pozemkov, stavieb a príslušenstva aj s cenami určenými znaleckým posudkom. Do zoznamu neboli zahrnuté pozemky a stavby bývalej ubytovne a sauny, 2 kusy CO krytov a okolitého pozemku a iné. Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov v zmysle znaleckého posudku za nehnuteľnosti uvedené v Zozname pozemkov, stavieb a príslušenstva je 4 018 916,01 eur.

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, mesto môže predat' svoj majetok, ak ide o prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Osobitným zreteľom v tomto prípade môžu byť skutočnosti uvedené nižšie.

**Dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré sú v súlade so zisteniami Najvyššieho kontrolného úradu SR a správou o výsledku kontroly z r. 2020 – prevod nehnuteľného majetku obcí:**

1. Územná celistvosť:

- uvedené pozemky a stavby mesto nevyužíva a javia sa ako prebytočný majetok mesta,
- od času darovania predmetných nehnuteľností t.j. 6 rokov nebol prejavovaný záujem žiadneho investora o kúpu predmetného areálu napriek propagácii a ponuke tejto možnosti, napr. aj prostredníctvom SARIO (Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu),
- spoločnosť vlastní a využíva v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku 30 kusov objektov, v ktorých zabezpečuje svoju činnosť. V areáli sa celkovo nachádza 56 objektov z toho 30 vlastní spoločnosť KONŠTRUKTA - Defence, a.s., a 24 objektov mesto,
- spoločnosť aj v súčasnosti využíva spevnené plochy okolo svojich budov,
- snahou mesta je udržať územnú celistvosť areálu a nie drobiť ho.

2. Špecifická činnosť spoločnosti:

- špecifická činnosť spoločnosti zameraná na oblasť výroby, servisu a oprav vojenskej techniky a vojenského vybavenia, prioritne pre zabezpečenie zvyšovania obranyschopnosti Slovenskej republiky a pre požiadavky rezortu obrany Slovenskej republiky a ozbrojených síl Slovenskej republiky, ktorá si vyžaduje rôznu stupeň zabezpečenia ochrany budov a areálu, čím spoločnosť plní národný záujem v oblasti rezortu obrany Slovenskej republiky,
- keďže v areáli už dlhodobo pôsobí spoločnosť KONŠTRUKTA - Defence, a.s., so svojím špecifickým zameraním podnikania a to zhruba v polovici areálu, vyvstáva



problém v inej činnosti investorov, ktorí by boli zameraní na inú podnikateľskú činnosť a javí sa rozumné a ekonomicky výhodné odpredať daný areál spoločnosti KONŠTRUKTA - Defence, a.s., kvôli jej špecifickému zameraniu.

3. Rozsah starostlivosti nad pomery mesta:

- spravovanie majetku takéhoto rozsahu a zamerania je nad rámec finančných, technických, personálnych a kapacitných možností mesta.

4. Starostlivosť o infraštruktúru:

- odpredajom iným záujemcom by sa mesto zaťažilo vybudovaním novej prístupovej komunikácii k značnej časti pozemkov a stavieb v areáli (cca 75 000,00 m<sup>2</sup> pozemkov a 24 objektov). Zároveň by bolo nútené vybudovať novú elektrickú prípojku s trafostanicou pre zabezpečenie ele. energie pre svoje objekty,
- spojzdnenie železničnej vlečky čím sa zníži dopravné zaťaženie na mestské komunikácie ťažkou technikou,
- starostlivosť o prístupovú komunikáciu a cestný most k areálu (časť Ulice Obrancov mieru od vstupnej brány do areálu po cestu hlavnú cestu Moldava nad Bodvou - Jasov) - *navrhujeme doplniť do zmluvných podmienok kúpnej zmluvy.*

5. Zvýšenie zamestnanosti:

- vzhľadom na rozvoj oboch spoločností je predpoklad zvýšenia zamestnanosti v mesta a regiónu nielen priamo v spoločnosti na rôznych pracovných pozíciách ale aj na pridružených oblastiach ako sú napr. gastro či ubytovanie.

6. Verejný záujem:

- predmetná činnosť spoločnosti je v súlade s platným územným plánom mesta ako aj jeho plánovanými zmenami,
- zvýšenie zamestnanosti v meste a regiónu,
- mesto neplánuje v budúcnosti predmetný areál využívať na verejnoprospešné účely, vzhľadom na špecifickú činnosť spoločnosti.

**Očakávaný prínos z predaja:**

- Cena za predaj nehnuteľností, ktorú je možné využiť na rozvoj mesta, obnovu vlastných nehnuteľností, starostlivosť o mestské komunikácie, chodníky, podporu vzdelávania, športu.
- Daň z nehnuteľnosti (cca 42 275,00 eur ročne).
- Zvýšenie zamestnanosti v mesta a regiónu nielen priamo v spoločnosti na rôznych pracovných pozíciách ale aj na pridružených oblastiach ako sú napr. gastro či ubytovanie,
- Šetrenie/úspora na letnej údržbe resp. starostlivosti o predmetný areál (197 446,00 m<sup>2</sup> – 26 199,00 m<sup>2</sup> ZP stavby – 26 247,00 spevnené plochy = **145 000 m<sup>2</sup>** zelenej plochy).
- Úspora pri starostlivosti a údržbe objektov v areáli.
- Úspora pri zabezpečovaní stráženia areálu – evidujeme prípady vlámania do objektov v areáli a poškodenia oplotenia areálu.
- Predaj areálu v celosti jednému záujemcovi a v súlade s územným plánom mesta a jeho rozvojom.



- Poplatok za rozvoj v zmysle VZN č. 126 o miestnom poplatku za rozvoj Mesta Moldava nad Bodvou zo 16.12.2022 podľa Čl. III. bod. 1 písm. c), d), e) je na:
  - priemyselné stavby a stavby využívané na skladovanie vrátane stavieb na vlastnú administratívu vo výške 20,00 eur za každý aj začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy nadzemnej časti stavby,
  - stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, stavby využívané na skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou vo výške 10,00 eur za každý aj začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy nadzemnej časti stavby,
  - ostatné stavby vo výške 10,00 eur za každý aj začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy nadzemnej časti stavby.
- Spojazdnenie železničnej vlečky čím sa zníži dopravné zaťaženie na mestské komunikácie ťažkou technikou.
- Možnosť čerpania finančných prostriedkov na prislúchajúcu infraštruktúru ciest.
- Kofinancovanie projektov podporovaných zo zdrojov Európskej únie.
- Naplnenie integrovaného systému ciest, železničnej dopravy a TERMINÁLU.
- Zodpovednosť za environmentálnu záťaž preberá vlastníak pozemkov a stavieb v areály.

Vplyv na mesto Moldava nad Bodvou, obyvateľstvo mesta, životné prostredie, dopravné zaťaženie komunikácií v meste:

- Spoločnosť KONŠTRUKTA - Defence, a.s., a jej dcérska spoločnosť KONŠTRUKTA – Servis, s.r.o.:
  - sú a budú zamerané na oblasť výroby, servisu a oprav vojenskej techniky a vojenského vybavenia, prioritne pre zabezpečenie zvyšovania obranyschopnosti Slovenskej republiky a pre požiadavky rezortu obrany Slovenskej republiky a ozbrojených síl Slovenskej republiky,
  - budú zabezpečovať pravidelnú letnú aj zimnú údržbu celého areálu,
  - budú vykonávať starostlivosť o stavby vo vlastníctve spoločnosti,
  - spojazdnia železničnú vlečku z areálu smerom k hlavnej železničnej trati,
  - budú zabezpečovať stráženie celého areálu,
  - plánujú vytvoriť nové pracovné miesta,
- spoločnosť uviedla, že jej terajšia a ani plánovaná činnosť nebude negatívne vplývať na životné prostredie, obyvateľstvo mesta či miestne komunikácie.

Uvedená žiadosť o odpredaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku v Moldave nad Bodvou z dôvodov hodných osobitného zreteľa bola prerokovaná.

V súlade s vyššie uvedeným, preto navrhujeme poslancom Mestského zastupiteľstva v Moldave nad Bodvou, aby na základe § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení prijali toto uznesenie:



### Návrh na uznesenie

#### **Uznesenie č. ..../2023 z 4. zasadnutia mestského zastupiteľstva zo dňa 12. apríla 2023 Mestské zastupiteľstvo v Moldave nad Bodvou po prerokovaní materiálu**

- **schvaľuje**  
zverejnenie zámer predaja nehnuteľnosti (pozemkov, stavieb a príslušenstva) vo vlastníctve mesta Moldava nad Bodvou v areáli bývalého Vojenského opravárenského podniku v Moldave nad Bodvou do vlastníctva spoločnosti KONŠTRUKTA - Defence, a.s., so sídlom: Lieskovec 575/25, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 34139800, podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa za cenu najmenej 2 000 000,- €. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúca spoločnosť.
  
- **ukladá**
  - zabezpečiť zverejnenie zámeru predaja pozemku mesta,
  - vytvoriť odbornú komisiu v počte (3-5) členov na odborné posúdenie predaja nehnuteľností v bývalom areáli Vojenského opravárenského podniku,
  - vyžiadať si a predložiť stanovisko Protimonopolného úradu Slovenskej republiky či takýmto prevodom nedochádza k poskytnutiu štátnej alebo minimálnej pomoci
  - vypracovať a predložiť materiál s návrhom kúpnej zmluvy na rokovanie Komisie finančnej, správy majetku a obchodu, a rokovanie mestského zastupiteľstva,