



Primátor mesta Vranov nad Topľou
Ing. Ján Ragan

Vranov nad Topľou 22.12. 2023

P O Z V Á N K A

V súlade s § 13 ods. 4. písm. a) Zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov,

zvolávam 17. zasadnutie mestského zastupiteľstva

dňa 2. januára 2024 o 14.00 h.

vo veľkej zasadačke MsÚ Vranov nad Topľou

Program rokovania:

1. Otvorenie

2. Majetkové otázky

Predkladá: Ing. Marián Onderko, ved. odd. mestského majetku

3. Ukončenie

Majetkové otázky

Predkladá:
Ing. Marián Onderko

Návrh na uznesenie:

- v prílohe -

Vypracovali:
JUDr. Štefánia Križovenská
Ing. Marián Onderko
Ing. Kristína Hal'ková

Vranov nad Topľou január 2024

I. Mestské zastupiteľstvo s c h v a ľ u j e :

1.

Zámer na odpredaj pozemkov vo vlastníctve mesta Vranov nad Topľou, zapísaných na LV 5295, parcely registra „C“

- parc. č. 3710/5 o výmere 2 712 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/1 o výmere 34 072 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/23 o výmere 18 365 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/40 o výmere 15 646 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/46 o výmere 2 715 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/21 o výmere 2 162 m², zastavaná plocha a nádvorie

- pre: spoločnosť FEROVOPARK s. r. o., so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, IČO:53532058, v zastúpení konateľom Ing. Jurajom Sotákom

- za kúpnu cenu 1,-€/m², ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a odst. 15 f) a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a čl. VII. Bod 19 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vranov nad Topľou č. 255/2023.

- dôvod osobitného zreteľa v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vranov nad Topľou č. 255/2023 čl. VII. Bod 17 i): jedná sa o prevod majetku mesta investorovi v Priemyselnom parku Ferovo, ktorý má s mestom uzatvorenú nájomnú zmluvu na pozemky v Priemyselnom parku Ferovo, kde je zrejmé, že takýto postup bude mať pozitívny ekonomický a spoločenský benefit pre mesto a slúži v prospech rozvoja mesta.

Za podmienok, so zápisom t'archy:

- kupujúci sa v zmluve zaviazá, že neprenajme alebo nepredá predmet zmluvy, priemyselné prípadne logistické haly tretím osobám, ktoré vykonávajú podnikateľskú činnosť v ťažkom spracovateľskom priemysle (hutnícka výroba) resp. činnosť v chemickom priemysle zaťažujúcom životné prostredie, v opačnom prípade má predávajúci právo odstúpiť od kúpnej zmluvy. Prílohu kúpnej zmluvy bude zoznam činností, ktoré nie sú určené pre podnikateľskú činnosť v pripravovaných logistických alebo priemyselných halách.

- kupujúci sa zaväzuje, že v rámci výstavby priemyselných a logistických hál preinvestuje minimálne 20.000.000,- €, zrealizuje výstavbu priemyselných a logistických hál o minimálnej výmere 50.000 m² a zároveň zabezpečí vytvorenie minimálne 600 pracovných miest najneskôr do 2 rokov od kolaudácie hál.

- v prípade, že kupujúci nedodrží podmienky tak, že nezabezpečí vytvorenie minimálne 600 pracovných miest najneskôr do 2 rokov od kolaudácie hál nájomcami priemyselných alebo logistických hál, má budúci predávajúci právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- € (slovom päťsto eur) za každé nevytvorené pracovné miesto.

Investor má uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. 576/2023/OMM a v znení Dodatku č. 1 zo dňa 07.03.2023 a Dodatku č. 2 zo dňa 22.06.2023 v Priemyselnom parku Ferovo. Mesto uzatvorilo s investorom Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 575/2023/OMM zo dňa 03.07.2023.

Investorovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie SP 10025/2283/2023Vo zo dňa 17.07.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť 17.08.2023 k priemyselnej a logistickej hale, začal stavebné práce a a preukázal prehlásením generálneho dodávateľa stavby preinvestovanie vo výške minim. 2 500 000,-€.

Všeobecná hodnota 32,87,- €/m² odpredávaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 40/2023, vypracovaným znalcom Ing. Václavom Mihokom, v zmysle § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

V tomto prípade sa jedná o prevod majetku mesta v súvislosti s realizáciou významnej investície v regióne mesta (zvýšenie zamestnanosti) a jeho blízkom okolí. Kúpna cena zodpovedá plneniu identifikátorov priemyselného parku Ferovo, t. j. investície, ročný obrat a zamestnanosť. V zmysle znaleckého posudku č. 47/2023 zo dňa 03.07.2023 (vypracovaný spoločnosťou VALUE 4 YOU) je cena predaja vyvážená prínosom daní z daní z nehnuteľnosti, daň z príjmov fyzických osôb, prínos z titulu platenia nájomného, prínos z titulu úhrady kúpnej ceny za pozemky.

Na základe posúdenia realizovanej transakcie medzi mestom Vranov nad Topľou a investorom spoločnosťou FEROVOPARK s. r. o. Je možné konštatovať, že z dlhodobého hľadiska je prínos z realizovanej transakcie pre mesto Vranov nad Topľou vyšší ako hodnota predávaných pozemkov stanovená znaleckým posudkom. Tento prínos je vyšší aj po prepočítaní celej transakcie na súčasnú hodnotu. Okrem číselne kvantifikovateľných faktorov, ktoré sú známe a boli zohľadnené v tomto znaleckom posudku, má transakcia aj iné vplyvy, ktoré nie je možné číselne kvantifikovať, napríklad sociálna situácia v meste, zníženie nezamestnanosti, možné zvýšenie cien nehnuteľnosti, zatraktívnenie lokality, prilákanie kvalifikovaných pracovníkov a ďalšie faktory.

D ô v o d o v á s p r á v a

1. PREDMET: Zámer na odpredaj pozemkov vo vlastníctve mesta Vranov nad Topľou

SKUTKOVÝ STAV

Uznesením mestského zastupiteľstva č. 47/2023 zo dňa 29.06.2023, časť A/5b bola schválená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou FEROVOPARK s. r. o., so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, IČO:53532058, v zastúpení konateľom Ing. Jurajom Sotákom.

Na základe splnenia podmienok Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy spoločnosť FEROVOPARK s. r. o., so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, požiadali o uzatvorenie Kúpnej zmluvy, kde predmetom odpredaja sú pozemky, parcely vo vlastníctve mesta Vranov nad Topľou, zapísané na LV 5295

- parc. č. 3710/5 o výmere 2 712 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/1 o výmere 34 072 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/23 o výmere 18 365 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/40 o výmere 15 646 m², zastavaná plocha a nádvoria
- parc. č. 3708/46 o výmere 2 715 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3708/21 o výmere 2 162 m², zastavaná plocha a nádvorie

- za kúpnu cenu 1,-€/m², ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a odst. 15 f) a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a čl. VII. Bod 19 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vranov nad Topľou č. 255/2023.

- z dôvodu, že sa jedná o prevod majetku mesta investorovi v Priemyselnom parku Ferovo, ktorý splnil podmienky Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 575/2023/OMM zo dňa 03.07.2023, - bolo mu vydané právoplatné stavebné povolenie k priemyselnej a logistickej haly a začaté stavebné práce ako aj preinvestovanie výstavby minim. 2 500 000,-€

Za podmienok, so zápisom t'archy:

- kupujúci sa v zmluve zaviazá, že neprenajme alebo nepredá predmet zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a priemyselné prípadne logistické haly tretím osobám, ktoré vykonávajú podnikateľskú činnosť v ťažkom spracovateľskom priemysle (hutnícka výroba) resp. činnosť v chemickom priemysle zaťažujúcom životné prostredie, v opačnom prípade má budúci predávajúci právo odstúpiť od kúpnej zmluvy. Prílohu kúpnej zmluvy bude zoznam činností, ktoré nie sú určené pre podnikateľskú činnosť v pripravovaných logistických alebo priemyselných halách.

- kupujúci sa zaväzuje, že v rámci výstavby priemyselných a logistických hál preinvestuje minimálne 20.000.000,- Eur, zrealizuje výstavbu priemyselných a logistických hál o minimálnej výmere 50.000 m² a zároveň zabezpečí vytvorenie minimálne 600 pracovných miest najneskôr do 2 rokov od kolaudácie hál.

- v prípade, že budúci kupujúci nedodrží podmienky tak, že nezabezpečí vytvorenie minimálne 600 pracovných miest najneskôr do 2 rokov od kolaudácie hál nájomcami priemyselných alebo logistických hál, má budúci predávajúci právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR (slovom päťsto eur) za každé nevytvorené pracovné miesto.

Prehľad prínosov

Položka v Eur	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032
Prínos z titulu dane z nehnuteľností - daň z stavieb	0	0	50 093	64 354	91 738	91 738	91 738	91 738	91 738	91 738
Prínos z titulu dane z nehnuteľností - daň z pozemkov	0	0	13 333	11 222	7 169	7 169	7 169	7 169	7 169	7 169
Prínos z titulu dane z príjmov fyzických osôb	0	25 702	202 280	317 957	418 186	486 094	551 907	623 451	699 642	780 855
Prínos z titulu platenia nájomného	9 454	466	0	0	0	0	0	0	0	0
Prínos z titulu úhrady kúpnej ceny za pozemky	0	75 672	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	9 454	101 841	265 705	393 534	517 093	585 002	650 814	722 358	798 549	879 763
"Vzdialenosť od dátumu ocenenia" (roky)	0,53	1,53	2,53	3,53	4,53	5,53	6,53	7,53	8,53	9,53
Diskontný faktor	0,9560	0,8774	0,8054	0,7394	0,6787	0,6229	0,5719	0,5250	0,4819	0,4423
Súčasná hodnota budúcich prínosov	9 038	89 354	214 008	290 972	350 977	364 422	372 173	379 210	384 830	389 108

Predpokladaná hodnota budúcich prínosov je k 22.06.2023 vo výške 2.844.092,- Eur. Znalecký posudok č. 40/2023 spracovaný Ing. Mihokom – znalcom v odbore stavebníctvo vyčíslil všeobecnú hodnotu pozemkov na úrovni 2.487.338,64 Eur.

Stanovisko majetkovej komisie: odporúča schváliť zámer za podmienok, so zápisom t'archy: - kupujúci sa v zmluve zaviazajú, že neprenajme alebo nepredá predmet zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a priemyselné prípadne logistické haly tretím osobám, ktoré vykonávajú podnikateľskú činnosť v ťažkom spracovateľskom priemysle (hutnícka výroba) resp. činnosť v chemickom priemysle zaťažujúcom životné prostredie, v opačnom prípade ma budúci predávajúci právo odstúpiť od kúpnej zmluvy.

NOVE

FEROVOPARK s.r.o.,
so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, 072 03 Rakovec nad Ondavou, IČO: 53 532 058,
zast. Jura Šoták, konateľ

Mesto Vranov nad Topľou
Dr. C. Daxnera 87
093 16 Vranov nad Topľou

V Rakovci nad Ondavou, dňa 13.12.2023

Vec: Výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy

1. Obchodná spoločnosť **FEROVOPARK s.r.o.**, so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, 072 03 Rakovec nad Ondavou, IČO: 53 532 058, ako Budúci kupujúci uzatvorila s Mestom Vranov nad Topľou, so sídlom Dr. C. Daxnera 87, 093 16 Vranov nad Topľou, IČO: 00 332 933 ako Budúcim predávajúcim (ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“) „Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy“, ktorú zmluvné strany uzavreli dňa 03.07.2023 (ďalej ako „Zmluva“).
2. Predmetom Zmluvy je záväzok zmluvných strán, že po splnení podmienok uvedených v čl. III uzatvoria po predchádzajúcej výzve Budúceho kupujúceho kúpnu zmluvu predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho a to k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. 5295 vedenom Okresným úradom Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, katastrálne územie Vranov nad Topľou, parcely registra „C“:
 - parcela č. 3710/5 o výmere 2 712 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
 - parcela č. 3708/1 o výmere 34 072 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
 - parcela č. 3708/23 o výmere 18 365 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
 - parcela č. 3708/40 o výmere 15 646 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
 - parcela č. 3708/46 o výmere 2 715 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
 - parcela č. 3708/21 o výmere 2 162 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

a

 - inžinierske siete nachádzajúce sa na predmetných nehnuteľnostiach (siete, ktoré nie sú hlavné „pripojovacie“, ale iba odbočky k jednotlivým halám a sú súčasťou hál, ktorých výstavba sa pripravuje a ktoré nebudú slúžiť tretím osobám) pričom rozsah (výmera inžinierskych sietí bude určená geometrickým plánom). Rovnako sa obchodná spoločnosť **FEROVOPARK s.r.o.**, zaväzuje s Mestom Vranov nad Topľou, vecno-právne vysporiadať prístup k parcele č. 3708/22 zapísanej na LV č. 5295 vedenom Okresným úradom Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, katastrálne územie Vranov nad Topľou, parcely registra „C“ na ktorej sú umiestnené inžinierske siete, ktoré využívajú aj iné obchodné spoločnosti vykonávajúce svoju činnosť v priemyselnom parku Ferovo a to najmä s účelom uzatvorenej Nájomnej zmluvy medzi obchodnou spoločnosťou **FEROVOPARK s.r.o.** a Mestom Vranov nad Topľou ktorej predmetom je vyššie uvedená parcela č. 3708/22.
(ďalej ako „Predmet budúceho prevodu vlastníckeho práva“)
3. V zmysle uvedenej Zmluvy sa Mesto Vranov nad Topľou zaviazalo, že v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy od Budúceho kupujúceho uzavrie kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude odplatný prevod predmetu budúceho prevodu vlastníckeho práva za kúpnu cenu vo výške 1,- Eur/m².
4. Nájomca Vám rovnako oznamuje Prenajímateľov, že v zmysle Článku X bod. 2 Zmluvy bolo v prospech Nájomcu vydané právoplatné stavebné povolenie na výstavbu priemyselnej a logistickej haly VT2, vydané Mestom Vranov nad Topľou ako stavebným úradom, pod číslom SP 10025/2283/2023 Vo zo dňa 17.07.2023. Rovnako za účelom zápisu parciel do registra „C“, bol

vyhotovený geometrický plán zo dňa 03.07.2023, číslo 78/2023, vyhotoviteľ GEODETUM s.r.o.,
Námestie slobody 6, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 46 526 668, úradne overený Ing. Ľubomír
Perejda za Okresný úrad Vranov nad Topľou, pod číslom G1-391/2023.

5. Na základe vyššie uvedených skutočností si Vás ako Prenajímateľa 1, dovoľuje Nájomca: FEROPARK s.r.o., so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, 072 03 Rakovec nad Ondavou, IČO: 55 532 058, požiadať o uzatvorenie kúpnej zmluvy v lehote 15 dní, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetu nájmu. Rovnako Vám Nájomca oznamuje, že splatné nájomné Vám bude alikvotne vyplatené v zmysle uzatvorenej Zmluvy.

S úctou


FEROPARK s.r.o. v zast.
Ing. Juraj Šoták, konateľ

GOLDBECK Slovensko s.r.o., so sídlom Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava
IČO: 55 125 379
Obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sro, vložka číslo: 166553/B

MESTO VRANOV NAD TOPĽOU MESTSKÝ ÚRAD	
22-12-2023	
Dátum:	
Číslo zápisu:	20355/1023
Prílohy:	Kýtuje:

FEROVOPARK s.r.o.
Rakovec nad Ondavou 7
072 03 Rakovec nad Ondavou

V Bratislave, dňa 19.12.2023

Vec: Potvrdenie generálneho dodávateľa stavby

1. Obchodná spoločnosť **FEROVOPARK s.r.o.**, so sídlom Rakovec na Ondavou 7, 072 03 Rakovec nad Ondavou, IČO: 53 532 058 je stavebníkom a investorom stavby: „*Výrobné haly VT1 a VT2 – Priemyselný park Ferovo – Vranov nad Topľou*“, ktorým generálnym zhotoviteľom a je obchodná spoločnosť **GOLDBECK Slovensko s.r.o.**, so sídlom Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55 125 379 a to na základe uzatvorenej Zmluvy o dielo.
2. S poukazom na vyššie uvedené zhotoviteľ stavby – obchodná spoločnosť **GOLDBECK Slovensko s.r.o.**, so sídlom Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55 125 379 pre potreby objednávateľa vydáva toto potvrdenie v zmysle ktorého **prehlasuje**, že obchodná spoločnosť **FEROVOPARK s.r.o.**, so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, 072 03 Rakovec nad Ondavou, IČO: 53 532 058 **ako objednávateľ a investor výstavby priemyselnej a logistickej haly preinvestovala sumu viac ako 2.500.000,- Eur**, čo preukazujú aj vydané faktúry za jednotlivé etapy výstavby, ktoré vystavila obchodná spoločnosť **GOLDBECK Slovensko s.r.o.**, so sídlom Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55 125 379 na úhradu spoločnosti **FEROVOPARK s.r.o.**, so sídlom Rakovec nad Ondavou 7, 072 03 Rakovec nad Ondavou, IČO: 53 532 058.

S úctou

**GOLDBECK Slovensko s.r.o.**
Dvojkrížna 9
SK - 821 07 Bratislava
Slovenská republika
IČO: 55 125 379
DIČ: 2121898174
GOLDBECK Slovensko s.r.o. v zast.

Toto rozhodnutie je právoplatné
a vykonateľné dňom:

Dňa:

Podpis:

Mesto Vranov nad Topľou

Číslo: SP 10025/2283/2023 Vo

Vranov n. T., 17.7.2023

FEROVOPARK s.r.o., 072 03 Rakovec nad Ondavou 7, IČO: 53 532 058,
v zastúpení **PIO Keramoprojekt, a. s., Ul. Dolný Šianec č. 1013/1, 911 48 Trenčín,**
IČO: 36 308 862

- Žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Výrobné haly VT1 a VT2 – Priemyselný park FeroVo – Vranov nad Topľou“ (Priemyselná hala VT2) v k. ú. Vranov n. T.

Stavebné povolenie

Spoločnosť **FEROVOPARK s. r. o., 072 03 Rakovec nad Ondavou 7, IČO: 53 532 058,** v zastúpení **PIO Keramoprojekt, a. s., Ul. Dolný Šianec č. 1013/1, 911 48 Trenčín, IČO: 36 308 862,** ako stavebník dňa 18.5.2023 podala žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Výrobné haly VT1 a VT2 – Priemyselný park FeroVo – Vranov nad Topľou“ (Priemyselná hala VT2), ktorá sa má uskutočniť na pozemku evidovanom v katastri nehnuteľností na parcelách stavu C č. 3710/1, 3710/5, 3710/95, 3727/1, 3708/35, 3708/36, 3708/1, 3708/31, 3708/27, 3708/28, 3708/23 a parcelách stavu E č. 1647, 1662, 1655 katastrálne územie Vranov nad Topľou. O umiestnení stavby bolo rozhodnuté územným rozhodnutím číslo: ÚR-11183/2021-1197-05 Pa zo dňa 25. 10. 2021, právoplatné dňa 08. 12. 2021.

Mesto Vranov nad Topľou, ako správny orgán a stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), v spojení s § 5 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, podľa § 61 ods. 1 a 3 stavebného zákona prerokoval predmetnú žiadosť v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona rozhodol takto:

Stavebníkovi:

FEROVOPARK s.r.o., 072 03 Rakovec nad Ondavou 7, IČO: 53 532 058, v zastúpení **PIO Keramoprojekt, a. s., Ul. Dolný Šianec č. 1013/1, 911 48 Trenčín,**
IČO: 36 308 862

podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e

uskutočniť stavbu: „Výrobné haly VT1 a VT2 – Priemyselný park FeroVo – Vranov nad Topľou“ (Priemyselná hala VT2), v rozsahu:





