



Z Á P I S N I C A

**z 17. zasadnutia Mestského zastupiteľstva vo Vranove nad Topľou
konaného 2. 1. 2024 o 14.00 h.
vo veľkej zasadačke Mestského úradu vo Vranove nad Topľou**

Ing. Imrich Kónya
prednosta MsÚ

Ing. Ján R a g a n
primátor mesta

Overovatelia:

RNDr. Gabriela Bradovková

.....

Mgr. Vladimír Tropp

.....

Zapisovateľka:

Mgr. Daniela Mokroluská

Táto zápisnica obsahuje 7 strán

Prítomní: podľa prezenčnej listiny a úvodnej prezentácie

Ospravedlnení: podľa prezenčnej listiny,

Zasadnutie mestského zastupiteľstva otvoril a viedol Ing. Ján Ragan, primátor mesta Vranov nad Topľou, ktorý na úvod konštatoval, že zasadnutie bolo zvolané v súlade s § 13, odsek 4, písm. a), zák. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Zasadnutie bolo zvolané na základe iniciatívy poslancov ohľadom riešenia problémov mestského kúpaliska. Privítal poslancov a ostatných prítomných na zasadnutí.

Návrhová komisia:

Štefan Jančík

Ján Kočiš

Gabriela Bradovková

Zuzana Hurná

Hlasovanie č. 1:

za 19, proti 0, zdržal 0, nehlasoval 0

Návrh bol prijatý

Pracovné predsedníctvo:

Ján Ragan

Dušan Molek

Peter Zahorjan

Mária Cingeľová

Hlasovanie č. 2:

za 21, proti 0, zdržal 0, nehlasoval 1

Návrh bol prijatý

Overovatelia:

Vladimír Jenčko

Eva Lenková

Zapisovateľka

Daniela Mokroluská

K programu:

Program rokovania – pôvodný + zaradenie návrhu NFP pre ZŠ JUH a Bernolákova do bodu Rôzne

1. Otvorenie
2. Majetkové otázky
3. Ukončenie

Hlasovanie č. 3:

za 22, proti 0, zdržal 0, nehlasoval 0

Návrh bol prijatý

BOD ROKOVANIA č. 2

Majetkové otázky

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

Prizvaný: Mgr. Jakub Soták , konateľ firmy Ferovopark s.r.o.

Spoloč. Ferovopark má s mestom uzatvorenú NZ a 2 dodatky a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Materiál – je to zámer na odpredaj pozemkov 6 parciel v zmysle písomného materiálu. Sú tam uvedené ťarchy a podmienky pre kupujúceho. Bola určená všeobecná hodnota - táto cena je vyvážená, bol spracovaný znalecký posudok, je to vyvážená cena prínosom : daň z nehnuteľnosti, daň z príjmov FO, prínos z titulu platenia nájomného, prínos z titulu úhrady kúpenej ceny za pozemky.

Majetková komisia posúdila preinvestované práce min. 2,5 mil. €, je uvedený osobný zreteľ –sociálna situácia v meste, zníženie nezamestnanosti, možné zvýšenie dane z nehnuteľnosti, zatraktívnenie lokality, prilákanie kvalifikovaných pracovníkov a pod..

J.Soták:

Situácia v rámci výstavby – začiatok 9/2023. Teraz pracujeme na konštrukcii a opláštení budovy. Dostávame sa do výrobnéj fázy. Podľa NZ s fi BDR je 30.4.2024 – odovzdanie výrobnéj časti z dôvodu inštalácií výr. technológií. Odovzdanie je 8/2024, kolaudácia 9/2024. Začiatok výroby je plánované v 10/2024.

Podmienky zmluvy sme splnili. Pri spustenej výrobe je 750 miest – pri spustení je to cca. 350 pracovných miest.

Ragan:

Pre nás je dôležitá informácia, že je preinvestovaná väčšia čiastka, Postupnosť – prechod pozemkov vo vzťahu k financovaniu.

Soták:

Podmienka banky k financovaniu je , že peniaze zainvestované do projektu je na našich pozemkov. To je už dohodnuté, ale je to jedna z podmienok, ktoré musíme voči banke splniť.

Ragan:

Ste 3. Firma, ktorá realizuje výstavbu, ale vždy sme sa držali toho, že pri každom zámere sme dali prísľub, že predáme tieto pozemky z symbolickú cenu. Platí to aj v tomto prípade. Dôležitá informácia je , že termín kedy môžeme previesť pozemky je 14.1.2024 – bol to záväzok kvôli fondom z EÚ. Firma Ferovopark sa na nás obrátila, že

potrebuje zabezpečiť plynulé financovanie voči banke, preto takto operatívne riešime túto otázku. Aby firma mohla napredovať vo výstavbe, aby dodržali zmluvu voči BDR.

Rozprava.

Škurlová:

Napriek vysvetleniu p. Sotáka mám na mesto otázku, že možno sme sa o tom mohli baviť skôr a prejednať to nielen v majetkovej komisii, ale aj v iných podnikateľskej, výstavby, finančnej. Na minulom MsZ sme schvaľovali navýšenie na školy, všetko dávame na občanov. Chýba mi v tej tabuľke – prínosy pre mesto do budúcnosti keby sme my prenajíмали p. Sojákovi alebo priamo holandskej firme tie pozemky. Chápem, že ich potrebujú vlastníť, Ja neviem či to je tak, alebo to je vec dohody s bankou. Zdá sa mi to narýchlo. Aký by to bol prínos pre mesto, keby sme to prenajíмали a následne dane z nehnuteľnosti – chýba mi tam ešte jedna tabuľka.

Ragan:

Téma, či tie pozemky môžeme prenajímať je bezpredmetná. My sme sa zaviazali pred rok a pol, že tie pozemky im odpredáme. Podľa mňa takto si nastavili financovanie a zámer, určite je to tak aj vo vzťahu k banke. Výrazne by to zmenilo ich zámer a celú investíciu. Toto by sme nevedeli ani právne ustáť. Možno len termínovo posunúť. Naťahovať to polrok alebo rok. Celá tá schéma investície sa zakladá na tom, že to vlastníctvo prejde na firmu asi by sa prerušila aj výstavba. Keď sme zvolili nejakú filozofiu – napriek tomu chápem, aby sme chceli za to viac. Teraz zrazu z parku sa stal ďaleko lukratívnejší majetok, ale tak sme nastavili od začiatku pravidlá nielen pre nich ale aj ostatné firmy. Taká je filozofia bola. Túto debatu sme mali s p. Mikitom, že mesto nemá žiadnu zásluhu na tom. Toto je naša zásluha, že dávame tieto pozemky za tak výhodnú cenu.

Soták:

Do prenajatých pozemkov by sme nešli, to asi nikto. Investíciu za 25 mil. € stavať na prenajatých pozemkoch, to si neviem predstaviť, kto by do toho išiel. Či už banka alebo vlastné zdroje – my by sme o takýto projekt nemali záujem. Prednostné je vytvorenie pracovných miest a to sme splnili. Nepoznám nikoho z developerov, kto takto investuje.

Ragan:

Máme na rokovanie skoro 3 týždne, bude priestor rozprávať o zmluve, toto je zámer. Predaj sa bude schvaľovať 19.1.2024

Mülbauer:

Mesto predá pozemky Ferovopark, oni postaví budovy a prenajmú ich BDR. A potom ich odpredajú?

Soták:

Nájomná zmluva je na 10 rokov a v zmluve je tak, ak by sme sa rozhodli predávať oni sú prví.

Ragan:

Robíme to s vedomím, že tam reálne bude robiť 750 ľudí a je to významná vec pre celý región. Na výjazdovom zasadnutí vlády – program bude aj opatrenia pre obce postihnuté zemetrasením, okrem toho bude to aj bode investície vo Ferovopark.

Chceme, aby aj štát podporil túto investíciu a tiež chceme riešiť aj dopravu.

Pribula:

Chcem poprosiť o krátku prestávku na poradu nášho klubu.

Prestávka 10 minút.

Kočiš:

My ako klub sme sa dohodli, ale vieme ako stojí naše mesto finančne, zvyšovali sme poplatky. Chceme , aby bola prerokovaná výška z 1 na 2 eurá. My tam píšeme 600 miest. A oni deklarovali 750. Pripomienka je aby sa to prerokovalo.

Ragan:

Chápem názory a situáciu, chýba nám každé euro, je to dosť vážna téma, preto nebudem žiadať, aby sa vyjadroval zástupca spoloč. Schvaľujeme zámer. 19.1. schválime konkrétnu zmluvu, budeme rokovať, berme to s pripomienkami. Budúci týždeň je zasadnutie MsR, kde budú pozvaní všetci a 19.1. bude definitívne rozhodnutie.

[Návrh na uznesenie:](#)

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje

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 ods. 15 f) a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci 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.

- s pripomienkami.

2. 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 preukázal prehlásením generálneho dodávateľa stavby preinvestovanie vo výške minimálne 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 obci.
- 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.

3. že 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.

Hlasovanie č. 4:
Návrh bol prijatý

za 20, proti 0, zdržal 0, nehlasoval 0

Ukončenie: 14.55