



Obec Lutila
Štefánikova 84
966 22 Lutila

Lutila 24.11. 2017

Vec: STANOVISKO K NÁVRHU ZÁMENY POZEMKOV MEDZI OBCOU LUTILA A POLNOHOSPODÁRSKOU SPOLOČNOSŤOU a.s.

Dňa 26. 10. 2017 Obecné zastupiteľstvo v Lutile /dalej len OZ/ schválilo zámer zámeny pozemkov medzi obcou Lutila a subjektom Poľnohospodárska spoločnosť a.s.. Samotná zámena bude pravdepodobne predmetom rokovania nasledujúceho decembrového zasadnutia OZ. Navrhovanú zámenu pozemkov považujem za nevýhodnú pre obec Lutila a tiež sa domnievam, že by mohla byť v rozpore so zákonom. Preto, žiadam obec Lutila uvedený zámer stiahnuť z internetu a nanovo prerokovať.

ODÔVODNENIE:

**I.
"HOSPODÁRNOSŤ"**

Reálne posúdenie hodnoty obecných parciel.

Obec Lutila povolila uznesením č. 48/2015 zo dňa 14.9. 2015 výstavbu kravína na parcele CKN č. 2202. Citujem "Obecné zastupiteľstvo v Lutile **súhlasí** v mene Obce Lutila, ako vlastníka parcely KNC č. 2202, trv. trávny porast, zapísanej na LV č. 2669 v k.ú. Lutila, s realizáciou stavby „Farma Lutila“ - farma zameraná na chov mäsového dobytka, v zmysle priloženej dokumentácie.". Z uvedeného vyplýva, že z parcely č. 2202 sa de-facto stal stavebný pozemok, neskôr bolo vydané stavebné povolenie a stavba je v súčasnosti rozostavaná. Nemala sa preto oceniť parcela č. 2202 znalcom z odboru stavebníctva, ako stavebný pozemok? O tom, že parcela CKN č. 2202 a susediace obecné parcely by mohli mať veľkú hodnotu >>až milóny EUR<< upozornil Ing. Hronský svojimi pripomienkami ešte v roku 2015, keď boli prvé pokusy zamieňať tieto pozemky. Pripomínam, že navyše k zastavaným pozemkom, niektoré časti obecných parciel v tejto lokalite sú zarastené tak husto, že pripomínajú skôr les, ako ornú pôdu alebo TTP. Nemám vedomosť o tom, že by obec preverila, či takýto laický odhad ceny pozemkov Ing. Hronského je reálny alebo nie. Každopádne momentálne ohodnotenie obecných parciel na zámenu (len ako OP a TTP) nereprezentuje vyššie spomenuté skutočnosti, teda ani skutočnú, ani trhovú hodnotu parciel.

Scelené parcely majú väčšiu hodnotu, ako roztrúsené parcely. Nad rámec už spomenutých skutočností treba podotknúť, že súčasné obecné pozemky (stavebné, zalesnené,...) sú scelené na jednom mieste v tzv. "Goláňovej medzi". Pozemky ponúkané na zámensu sú na rozdiel len TTP a OP a sú "roztrúsené" po

celom katastri, niektoré môžu byť zaťažené aj inžinierskymi sietami. Obecné pozemky preto predstavujú, podľa môjho názoru, omnoho väčšiu hodnotu ako pozemky, ktoré sa ponúkajú obci za výmenu/náhradu. Som toho názoru, že ani navrhovaná skutočnosť, že by obec dostala zámenou 1.5 násobok plochy, nie je dostačujúca kompenzácia pre obec.

Obec by mala zvážiť aj iné možnosti, ako len zámenu.

Obec Lutila nič neponáhla robiť zámenu bez dostatočného zváženia ostatných možností. Obec nie je ani v nútenej správe, ani nijak ináč donutená riešiť túto otázku v časovej tiesni. Aj, keď obec Lutila zrejme vlastným pričinením vstúpila do nevyjasneného vzťahu zo súkromným investorom, som presvedčený, že je stále možné hlaďať riešenia vyhodné pre obec Lutila. Spomeniem len niektoré. Napríklad obec môže 1. ísiť do koncesného vzťahu s investorom v zmysle zákona, 2. zvážiť prípadný odpredaj na základe reálne stanovenej trhovej ceny (pre stavebné, lesné a iné pozemky) alebo 3. zvážiť zámenu ekvivalentých pozemkov, napr. za iné stavebné,...atď. Je logické, že obec Lutila by mala zabezpečiť objektívne posúdenie všetkých možností na základe spracovanej odbornej analýzy alebo dopadovej štúdie a vybrať tú, ktorá je najvhodnejšia. Akékolvek nakladanie s majetkom obce, ktoré by sa javilo, ako znižovanie jej majetku, by mohlo skončiť podnetmi občanov na súde, prokurátúre, či polícií. Touto témou by sa preto mali vážne zaoberať komisie OZ. Navyše z dôvodu, že nikto nemal v predvolebnom programe zámenu pozemkov takéhoto veľkého rozsahu považujem za nevyhnutné vypísanie referenda o tom, ktoré riešenie by občania obce uprednostnili. Polnohospodárska spoločnosť s.r.o na základe vlastnej vôle a podanej žiadosti z 3. 9. 2015 prejavila záujem stavať kravín na obecnej parcele. Nikto ju do výstavby na obecnej parcele nenútil. Dôvodila tým, že na parcielu č. 2202 má uzavretú dlhdobú nájomnú zmluvu do 31.12. 2030. Nemám vedomosť o tom, že by jej obec Lutila slubovala zámenu pozemkov alebo iné vysporiadanie do ukončenia nájomného vzťahu, obec len vydala uznesenie 48/2015, kde súhlasila s touto výstavbou. Preto sa domnievam, že vysporiadanie súčasne navrhovanou formou nie je nárokovateľné. Každopádne si myslím, že by malo dôjsť k detailnejšiemu vyjasneniu tohto nejasného vzťahu obce a súkromného subjektu, ale takým spôsobom, aby obec Lutila nebola znevýhodnená resp. poškodená.

II.

"TRANSPARENTNOSŤ"

Navrhovaná zámmenná zmluva má viaceru nejasných bodov.

1. V navrhovanej zmluve sa píše, že pozemky ponúknuté obci na zámene sú zaťažené záložným právom v prospech banky. Má teda obec po zámene znášať riziko, že bude ručiť a prípadne aj vyplácať pôžičku z banky namiesto sukromníka? 2. Uvedená zmluvná pokuta v akejkolvek výške za porušenie podmienok

(napr. zmeny užívania nehnuteľností) sa nijak nedotkne ďalšieho prípadného majiteľa, ak by došlo k ich prevodu. Mnohí občania sa najmä obávajú vzniku sušiarne na benotnit v danej lokalite a domnievajú sa, že najistejšie bude obec vedieť kontrôlovať tieto skutočnosti tak, že bude tento pozemok vlastniť aj nadalej. 3. Taktiež obec v tejto navrhovanej zmluve umožňuje nad rámec súčasného užívania na polnohospodárske účely aj agroturistiku, šport a rekreáciu. Nie je toto zmluvné rozšírenie využívania pozemkov v rozpore s uznesením OZ č. 48/2015, nájomnou zmluvou a tiež s petíciou viac ako 30 % obyvateľov obce?

III. "ZÁKONNOSŤ"

Nevybavená petícia

V roku 2015 bola v obci podaná petícia viac ako 30% občanov proti zámerom v ÚP /golf a letisko/ a za zachovanie prírody. Bola podaná ešte predtým, ako obec vydala súhlas na výstavbu kravína. Táto petícia sa dotýka aj obecných pozemkov, ktoré sú predmetom zámeny. Petícia však nebola podľa názoru petičného výboru zatial vybavená. V tejto záležitosti podľa mojich vedomostí existujú podnetы a dovolania na prokuratúru, ktoré nie sú ešte dodnes vybavené.

Nesúlad s územným plánom

Platný ÚP navrhuje polnohospodársku výrobu do existujúceho areálu družstva. Nemám vedomosť o tom, že by súčasne platný ÚP počítal s výstavbou kravína na "Goláňovej medzi". Je tento stav zákonný? Stojí za zmienku, že obec Lutila má v areály družstva pozemky, teda existovala teoretická možnosť, ako umiestniť stavbu nového polnohospodárskeho subjektu napr. na obecných pozemkoch v súlade s platným ÚP.

Zákonnosť postupu obce pri povolovaní kravína.

Udeľenie súhlasu obce na stavbu kravína na obecných pozemkoch (hlasovaním len nadpolovičnou väčšinou hlasov poslancov, teda nie 3/5 väčšinou) uznesením OZ č. 48/2015, bez koncesnej zmluvy a následné vydané stavebné povolenie, ale aj možný nesúlad s ÚP a nevybavená petícia, by mohli byť v rozpore so zákonom. A bolo by žiaduce, aby tento postup obce preveril prokurátor ešte predtým, ako obec bude postupovať ďalej.

Zároveň Vám dávam do pozornosti aj moje 2 listy, ktoré som napísal starostovi obce 24.8. 2015 a 23.9. 2015 ohľadne transparentnosti, zákonnosti a hospodársnosti v súvislosti so skorším pokusom o zámenu uvedených obecných pozemkov.

TRANSPARENTNOSŤ - HOSPODÁRNOSŤ - ZÁKONNOSŤ

v záujme obyvateľov našej obce Lutila!!!

S úctou

Peter Imriš
Poslanec Obecného zastupiteľstva Lutila