



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>1162/2022</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemky „C“ KN parc. č. 238/2, 238/3, 238/4 a 238/5 v k. ú. Chrenová – Gabriela Nosianová)
<b>Spracovateľ:</b>	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
<b>Napísal:</b>	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	21.04.2022
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	06.04.2022

<b>Návrh na uznesenie:</b>	<i>„na osobitnej strane“</i>
----------------------------	------------------------------

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

## Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemky „C“ KN parc. č. 238/2, 238/3, 238/4 a 238/5 v k. ú. Chrenová – Gabriela Nosianová)

schvaľuje

1. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

odpredaj pozemkov v k. ú. Chrenová, zapísaných na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra:

- „C“ KN **parc. č. 238/2** – zast. plocha a nádvorie o výmere 112 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu **30,37 €/m<sup>2</sup> + DPH**, za dodržania podmienok stanovených Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. OZ Nitra,
- „C“ KN **parc. č. 238/3** – záhrada o výmere 150 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu **50,62 €/m<sup>2</sup> + DPH**
- novovytvorený pozemok „C“ KN **parc. č. 238/5** – Trvalý trávny porast o výmere 197m<sup>2</sup> oddelený Geometrickým plánom č. 7/2022 z pozemku „C“ KN parc. č. 238/4 - trvalý trávny porast o výmere 374 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu **33,74 €/m<sup>2</sup> + DPH**,

podľa Znaleckého posudku č. 127/2020 v znení Dodatku č. 1/2021, pre Gabrielu Nosianovú, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľka má na prenájom predmetných pozemkov s Mestom Nitra uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. j. 103/94/SMM zo dňa 27.05.1994, na dobu neurčitú, s trojmesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo výške 90,12 € ročne.

Žiadateľka je spoluvlastníčkou stavby s. č. 771 – dom na pozemku „C“ KN parc. č. 238/1 v k.ú. Chrenová zapísanej na LV č. 1021 v podiele 1/2-ina a pozemok „C“ KN parc. č. 238/1 v k. ú. Chrenová zapísaný na LV č. 1335 je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov v podiele 1/1. Pozemky sa nachádzajú v oplotení rodinného domu v spoluvlastníctve žiadateľky a tvoria súčasť areálu rodinného domu. Zároveň sa tým scelia a usporiadajú pozemky tak, ako sú oplotené.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

2. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

prenájom novovytvoreného pozemku „C“ KN **parc. č. 238/4** – trvalý trávny porast o výmere 177 m<sup>2</sup> v k. ú. Chrenová, oddelený Geometrickým plánom č. 7/2022 z pozemku „C“ KN parc. č. 238/4 - trvalý trávny porast o pôvodnej výmere 374 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo výške **0,36 €/m<sup>2</sup>/rok**, pre Gabrielu Nosianovú, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra, za dodržania podmienok stanovených Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. OZ Nitra, a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľka má na prenájom predmetného pozemku s Mestom Nitra uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. j. 103/94/SMM zo dňa 27.05.1994, na dobu neurčitú, s trojmesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo výške 90,12 € ročne.

ukladá

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmlúv podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.09.2022

K: MR

**Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemky „C“ KN parc. č. 238/2, 238/3, 238/4 a 238/5 v k. ú. Chrenová – Gabriela Nosianová)**

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti, ktorú predložila Gabriela Nosianová, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra.

Odbor majetku na základe odporúčania Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť zo zasadnutia konaného dňa 22.06.2020 dal vypracovať znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty dotknutých pozemkov nachádzajúcich sa na ulici Pri strelnici, ktoré sú predmetom odpredaja.

Na základe uvedeného vyzval odbor majetku manželov Nosianových na odkúpenie predmetných pozemkov za cenu podľa Znaleckého posudku č. 127/2020 zo dňa 28.08.2020, a to:

- pozemok „C“KN parc. č. 238/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere  $112 \text{ m}^2 = 47,24 \text{ €/m}^2$ , t. j. spolu za celú výmeru 5 290,88 €
- pozemok „C“ KN parc. č. 238/3 – záhrada o výmere  $150 \text{ m}^2 = 50,62 \text{ €/m}^2$ , t. j. spolu za celú výmeru 7 593,- €, k tomu treba pripočítať 20 % DPH.

**Gabriela Nosianová, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra** nám listom zo dňa 15.10.2020 oznámila, že má záujem o odkúpenie predmetných pozemkov za cenu podľa znaleckého posudku do svojho výlučného vlastníctva.

Žiadateľka je spoluvlastníčkou stavby s. č. 771 – dom na pozemku „C“ KN parc. č. 238/1 v k.ú. Chrenová zapísanej na LV č. 1021 v podiele ½-ina a pozemok „C“ KN parc. č. 238/1 v k. ú. Chrenová zapísaný na LV č. 1335 je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov v podiele 1/1. Pozemky sa nachádzajú v oplotení rodinného domu v spoluvlastníctve žiadateľky a tvoria súčasť areálu rodinného domu. Zároveň sa tým scelia a usporiadajú pozemky tak, ako sú oplotené.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** uznesením č. 389/2021-MZ na 34. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 18.11.2021 schválilo

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredať pozemky „C“ KN parc. č. 238/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere  $112 \text{ m}^2$ , parc. č. 238/3 – záhrada o výmere  $150 \text{ m}^2$  a parc. č. 238/4 – trvalý trávny porast o výmere  $374 \text{ m}^2$  v k. ú. Chrenová zapísané na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Gabrielu Nosianovú, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra, za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku. Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľka má na prenájom predmetných pozemkov s Mestom Nitra uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. j. 103/94/SMM zo dňa 27.05.1994, na dobu neurčitú, s trojmesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo výške 90,12 € ročne.

Žiadateľka je spoluvlastníčkou stavby s. č. 771 – dom na pozemku „C“ KN parc. č. 238/1 v k.ú. Chrenová zapísanej na LV č. 1021 v podiele ½-ina a pozemok „C“ KN parc. č. 238/1 v k. ú. Chrenová zapísaný na LV č. 1335 je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov v podiele 1/1. Pozemky sa nachádzajú v oplotení rodinného domu v spoluvlastníctve žiadateľky a tvoria súčasť areálu rodinného domu. Zároveň sa tým scelia a usporiadajú pozemky tak, ako sú oplotené.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

### **Stanovisko MsÚ v Nitre:**

**Vyjadrenie ÚHA:** Podľa územného plánu mesta Nitry sa horeuvedené parcely nachádzajú v lokalite funkčne určenej pre bývanie a doplnkovo vybavenosť.

Z hľadiska priestorového usporiadania sú parcely súčasťou lokality so stanovenou zástavbou uličnou kompaktnou od 1 NP do 6 NP s koeficientom zastavanosti  $kz \leq 0,8$  vrátane spevnených plôch a chodníkov.

„Funkčné plochy zelene riešiť na nezastavaných plochách stavebných pozemkov. Na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokryvnosť drevinami v minimálnom podiele 60%.“

Funkcia bývanie a doplnkovo vybavenosť znamená, že na vymedzených plochách sú plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia bývania – táto funkcia je prevládajúca. Umiestnenie doplnkových funkcií základnej a vyššej komerčnej a nekomerčnej vybavenosti aj v integrácii s objektmi bývania, lokálnych rekreačných zariadení, verejnej zelene a zariadení technickej vybavenosti, ktoré podporujú funkciu bývania a negatívne neovplyvujú na priestory a prostredie bývania. Na vymedzených plochách nie sú prípustné poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie a skladové prevádzky a areálové dopravné zariadenia.

Zároveň Vás upozorňujeme, že parcelami prechádzajú verejné rozvody elektriny a kanalizácie.

**VMČ č. 7 – Chrenová, Janíkovce** na svojom zasadnutí konanom dňa 20.05.2020 uvedenú žiadosť prerokoval a odporúča:

- a) odpredať iba za podmienky oslovenia majiteľov ostatných pozemkov (229/3, 230/3) a ich odpredaja,
- b) VMČ odporúča Odboru majetku začať rokovania s majiteľmi pozemkov 226/1 a 227/3 k ich odpredaju.

### **Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť**

na zasadnutí konanom dňa 22.06.2020 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 80/2020 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre postupovať so žiadosťou Barbory Koczmanovej, Pri strelnici 41, 949 01 Nitra rovnako, ako v prípade susedných pozemkov, t. j. schváliť odpredaj pozemku „C“ KN parc. č. 231/3 – záhrada o výmere 324 m<sup>2</sup> v k. ú. Chrenová, zapísané na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, za cenu podľa znaleckého posudku a do doby odpredaja ponechať nájom.

Rovnakým spôsobom komisia odporúča usporiadať parcely reg. „C“ KN č. 238/4, 238/3, 238/2, 232/3, 232/2, 232/1 v k. ú. Chrenová a kontaktovať užívateľov týchto parciel, pričom ostatným užívateľom, ktorí majú uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre schválený odpredaj a doposiaľ neuzatvorili kúpne zmluvy, komisia odporúča poslať výzvy na odkúpenie s tým, že v prípade ak do roka nedôjde k ich uzatvoreniu, bude pripravený materiál na zrušenie predmetných uznesení.

Dňa 19.11.2020 mal byť materiál ohľadom schválenia zámeru odpredaja predmetných nehnuteľností prerokovaný na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre. V tento deň nás žiadateľka požiadala o stiahnutie materiálu z dôvodu jej záujmu o prejednanie ceny stanovenej znaleckým posudkom na Odbore majetku MsÚ v Nitre.

Dňa 05.08.2021 sme obdržali žiadosť Gabriely Nosianovej, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra o prehodnotenie Znaleckého posudku č. 127/2020 zo dňa 28.08.2020 a vypracovanie dodatku k znaleckému posudku na základe zistených nových skutočností na:

- pozemok „C“ KN parc. č. 238/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 112 m<sup>2</sup>
- pozemok „C“ KN parc. č. 238/4 – trvalý trávny porast o výmere 374 m<sup>2</sup>.

Dôvodom žiadosti bola skutočnosť, že cez uvedené pozemky prechádza mestské kanalizačné a vodovodné potrubie a elektrické vedenie, k čomu žiadateľka doložila Informatívne zákresy sietí ZsDis a ZVS.

Dňa 10.08.2021 sme požiadali súdneho znalca Ing. Petra Martišku o prehodnotenie Znaleckého posudku č. 127/2020 zo dňa 28.08.2020 a vypracovanie dodatku k znaleckému posudku na základe zistených nových skutočností.

Ing. Peter Martiška nám dňa 05.10.2021 doručil Dodatok číslo 1/2021 k ZP číslo 127/2020, na základe ktorého všeobecná hodnota pozemkov „C“ KN parc.

- č. 238/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 112 m<sup>2</sup> je **30,37 €/m<sup>2</sup>**

- č. 238/4 – trvalý trávnatý porast o výmere 374 m<sup>2</sup> je **33,74 €/m<sup>2</sup>**,

k tomu treba pripočítať 20 % DPH.

Dňa 06.10.2021 sme žiadateľke túto skutočnosť oznámili a požiadali ju o vyjadrenie, či má záujem o odkúpenie predmetných pozemkov za horeuvedenú cenu, vrátane pozemku „C“ KN parc. č. 238/3 – záhrada o výmere 150 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 50,62 €/m<sup>2</sup> + DPH.

Dňa 14.10.2021 sme obdržali vyjadrenie Gabriely Nosianovej, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra, v ktorom nám oznámila, že má záujem o odkúpenie všetkých troch parciel za ceny, ktoré sa uvádzajú v znaleckom posudku a v dodatku k znaleckému posudku.

Dňa 22.11.2021 sa dostavil na Mestský úrad v Nitre, odbor majetku **Ing. Peter Koniar**, bytom Pri strelnici 807/46, 949 01 Nitra, vlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. 580 a tvrdil, že na pozemku **„C“ KN parc. č. 238/4**, na ktorý je schválený zámer odpredaja pre Gabrielu Nosianovú, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra, sa nachádza **hlavný uzáver vody**, na ktorý sú napojené všetky okolité nehnuteľnosti, a preto by Mesto Nitra nemalo tento pozemok odpredať.

Na základe uvedeného odbor majetku požiadal Západoslvenskú vodárenskú spoločnosť, a.s., Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 01 Nitra o vyjadrenie, či sa na pozemku „C“ KN parc. č. 238/4 v k. ú. Chrenová nachádza hlavný uzáver vody a či je potrebné na inžinierske sieti v správe ZsVs, a.s. OZ Nitra, ktoré prechádzajú predmetným pozemkom (kanalizačné a vodovodné potrubie) podľa zákresu zo dňa 22.07.2021, ktorý si dala vyhotoviť Gabriela Nosianová, zriadiť vecné bremeno v prospech spoločnosti ZsVs, a.s. OZ Nitra.

Od ZsVs, a.s. OZ Nitra sme obdržali dňa 30.11.2021 odpoveď, v ktorej uvádza, že **je vlastníkom verejného vodovodu PVC DN 160 a verejnej kanalizácie BT DN 300 nachádzajúcich sa na parcele registra „C“ č. 238/2, 238/4 v k. ú. Chrenová**. Ďalej uvádza, že so zriadením vecného bremena nesúhlasí a požaduje dodržať ochranné pásmo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z.z. v platnom znení t.j. 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany. V pásme ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie, vysádzať trvalé porasty, vykonávať terénne úpravy a umiestňovať skládky. Zároveň žiada parcely, na ktorých sa nachádza verejný vodovod a verejná kanalizácia geodeticky rozdeliť, aby verejný vodovod a verejná kanalizácia zostali verejne prístupné.

Geometrickým plánom č. 7/2022 bol pozemok „C“ KN **parc. č. 238/4** – trvalý trávny porast o výmere 374 m<sup>2</sup> v k. ú. Chrenová vo vlastníctve Mesta Nitra **rozdelený na pozemok „C“ KN parc. č. 238/4 - trvalý trávny porast o výmere 177 m<sup>2</sup>** a pozemok „C“ KN parc. č. **238/5 - trvalý trávny porast o výmere 197 m<sup>2</sup>**.

Pani Gabriela Nosianová požiadala Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť, a.s., so sídlom Nábřežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra o udelenie súhlasu na odpredaj pozemku „C“ KN parc. č. 238/2 a následne po vyhotovení GP č. 7/2022 aj na odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 238/5 v k. ú. Chrenová.

Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. listom zo dňa 17.01.2022 oznámila žiadateľke, že **nemá námietky** voči odpredaju pozemku „C“ KN **parc. č. 238/2 (predzáhradka)** za dodržania podmienok, ktoré sú uvedené v liste č. 3004-2022 zo dňa 17.01.2022. Uvádza, že budúci vlastník predmetnej parcely je povinný strpieť vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu na pozemku „C“ KN parc. č. 238/2 v k. ú. Chrenová, počas celej doby životnosti verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.

Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. listom zo dňa 28.02.2022 oznámila žiadateľke, že **nemá námietky voči odpredaju pozemku „C“ KN parc. č. 238/5** (nový stav 197 m<sup>2</sup>) v zmysle GP č. 7/2022 zo dňa 09.02.2022, nakoľko touto parcelou neprechádzajú IS v ich správe.

Pokiaľ ide o pozemok „C“ KN **parc. č. 238/4** (nový stav 177 m<sup>2</sup>) v zmysle GP č. 7/2022 zo dňa 09.02.2022, ktorý má byť predmetom prenájmu, žiada dodržať nimi stanovené podmienky, uvedené v liste č. 14578-2022 zo dňa 28.02.2022, ktoré je potrebné pri nájomnom vzťahu dodržať.

Zároveň uvádza, že vlastník pozemku „C“ KN parc. č. 238/4 v k. ú. Chrenová (Mesto Nitra) a nájomca, ktorý bude pozemok užívať, je povinný strpieť vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu na pozemku „C“ KN parc. č. 238/4 (nový stav 177 m<sup>2</sup>) v k. ú. Chrenová, počas celej doby životnosti verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.

Odbor majetku: Podľa Prílohy č. 2 bod 1. písm. a) Cenníka Mesta Nitra v platnom znení je sadzba obvyklého ročného nájomného za zriadenie záhrady do výmery 400 m<sup>2</sup> na celom území stanovená vo výške 0,36 €/m<sup>2</sup>/rok.

Odbor majetku predložil primátorovi mesta Nitra návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom novovytvoreného pozemku „C“ KN **parc. č. 238/4** – trvalý trávny porast o výmere 177 m<sup>2</sup> v k. ú. Chrenová, oddelený Geometrickým plánom č. 7/2022 zo dňa 09.02.2022 z pozemku „C“ KN parc. č. 238/4 - trvalý trávny porast o pôvodnej výmere 374 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Gabrielu Nosianovú, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra, z dôvodu, že predmetný pozemok sa nachádza v oplotení rodinného domu žiadateľky, ktorá ho dlhodobo užíva a primátor **súhlasil:**

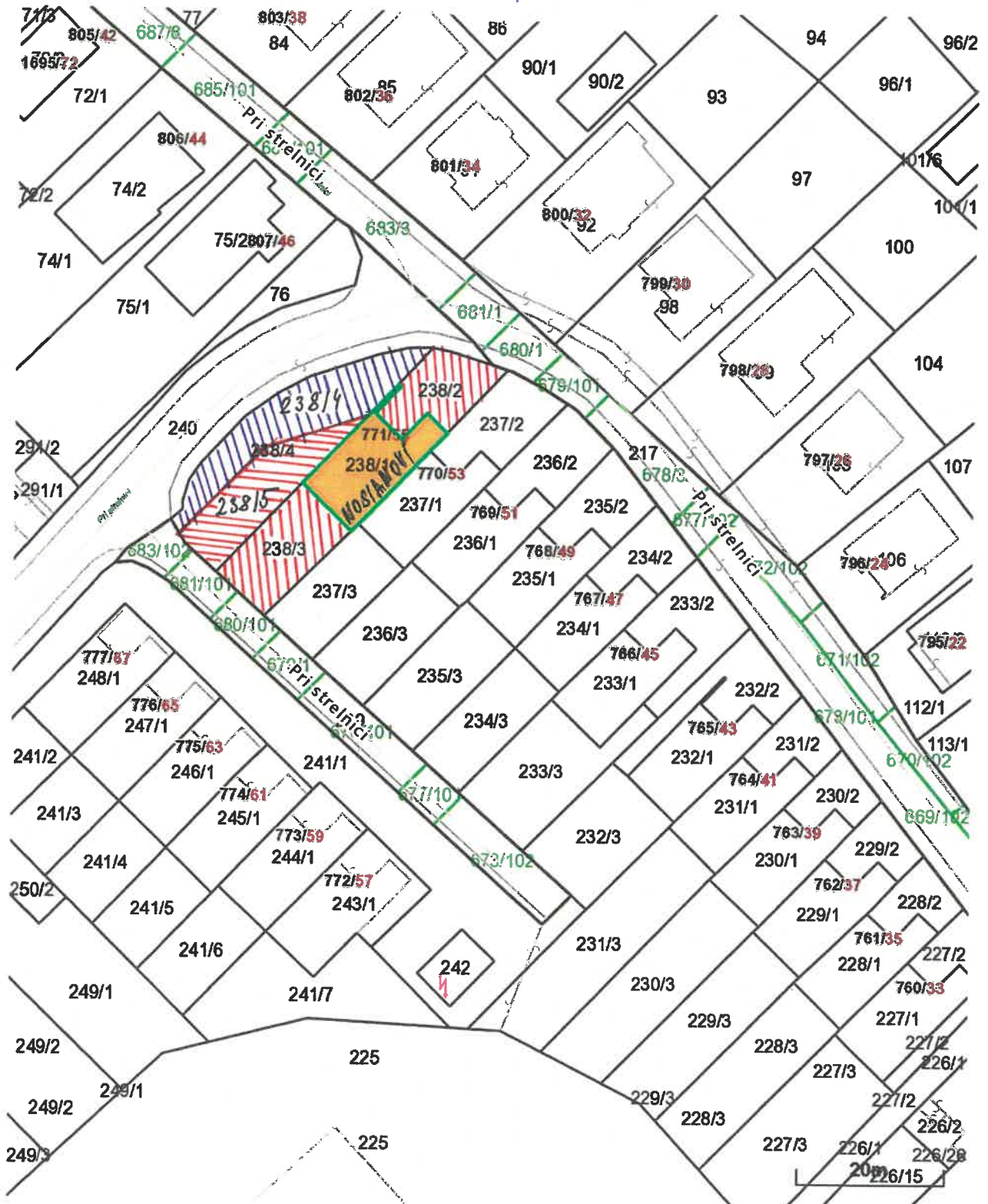
1. so zámerom prenájmu novovytvoreného pozemku „C“ KN **parc. č. 238/4** – trvalý trávny porast **o výmere 177 m<sup>2</sup>** v k. ú. Chrenová, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo výške 0,36 €/m<sup>2</sup>/rok, pre Gabrielu Nosianovú, bytom Pri strelnici 771/55, 949 01 Nitra, za dodržaní podmienok stanovených ZsVS a
2. s odpredajom novovytvoreného pozemku „C“ KN **parc. č. 238/5** - trvalý trávny porast **o výmere 197 m<sup>2</sup>** v k. ú. Chrenová, v zmysle GP č. 7/2022 zo dňa 09.02.2022, nakoľko touto parcelou neprechádzajú IS v správe ZsVs. a.s. (zniži sa výmera odpredávaného pozemku proti schválenému zámeru).

Mestská rada v Nitre: na zasadnutí konanom dňa 05.04.2022 prerokovala návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemky „C“ KN parc. č. 238/2, 238/3, 238/4 a 238/5 v k. ú. Chrenová – Gabriela Nosianová) a odporúča MZ schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

# Parcela registra C, 238/2,3,5 - ODPREDAJ 238/4 - PRENÁJOM

Nitriansky &gt; Nitra &gt; Nitra &gt; k.ú. Chrenová



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.