



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

| | | |
|-------------------------|---|----|
| Názov materiálu | Kúpa 26 pozemkov v k. ú. Terasa v lokalite „Borovicový háj“ do vlastníctva mesta Košice | |
| Predkladá | Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice | |
| Spracovateľ | Oddelenie právne a majetkové MMK | |
| Dátum zasadnutia | 19.09.2019 | |
| Číslo spisu | MK/A/2019/03621 | |
| Uznesenie | MZ | MR |

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
podľa § 53 ods. 2 písm. a/ Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

kúpu pozemkov registra C KN v k. ú. Terasa v lokalite „Borovicový háj“:
A/ zapísaných na LV č. 16374:

- C KN parcela č. 4311/60 ostatná plocha s výmerou 1 349 m²,
- C KN parcela č. 4352/1 ostatná plocha s výmerou 198 m²,
- C KN parcela č. 4352/3 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 133 m²,
- C KN parcela č. 4352/4 ostatná plocha s výmerou 349 m²,
- C KN parcela č. 4354/15 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 7 m²,
- C KN parcela č. 4354/16 ostatná plocha s výmerou 3 m²,
- C KN parcela č. 4354/17 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 3 m²,
- C KN parcela č. 4355/1 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 69 m²,

v podielovom spoluvlastníctve:

1. Mária Koršalová, nar. bytom Edelenyska 31, 048 01 Rožňava v podiele 1/12 k celku,
2. Karolína Dienesová, nar. bytom Rovníková 3, 040 01 Košice v podiele 1/12 k celku,
3. Katherine Ann Sima, nar. bytom West 3rd Street 301-160, North Vancouver BC, Canada, V7M 0A9 v podiele 1/6 k celku,
4. Vladimír Bartoš, nar. bytom Birchtree Grove 10585, Surrey BC, Canada, V4N 1V7 v podiele 1/6 k celku,

B/ zapísaná na LV č. 13047 ako C KN parc. č. 4311/3 ostatná plocha s výmerou 3 282 m²
v podielovom spoluvlastníctve:

1. Mária Koršalová, nar. bytom Edelenyska 31, 048 01 Rožňava v podiele 1/48 k celku,
2. Karolína Dienesová, nar. bytom Rovníková 3, 040 01 Košice v podiele 1/48 k celku,
3. Mgr. Peter Hudák, nar. , bytom Tolstého 19, 040 01 Košice v podiele 1/12 k celku,
4. Pavol Hudák, nar. , bytom Košťova 2, 040 01 Košice v podiele 1/12 k celku,
5. Ing. Juraj Hudák, nar. , bytom Liptovská 18, 040 01 Košice v podiele 1/12 k celku,
6. Prof. MUDr. Jozef Holomán, CSc., nar. bytom Líščie údolie 184, 841 04 Bratislava v podiele 1/4 k celku,
7. Ing. Eva Tomkuljaková, nar. bytom Bernolákova 699/65, 920 01 Hlohovec v podiele 1/4 k celku,

8. Martin Jan Sima, nar. bytom Monmouth Ave 3328, Vancouver BC, Canada, V5R 5R6 v podiele 1/48 k celku,
9. Katherine Ann Sima, nar. bytom West 3rd Street 301-160, North Vancouver BC, Canada, V7M 0A9 v podiele 1/48 k celku,
10. Karolína Bartošová, nar. bytom Birchtree Grove 10585, Surrey BC, Canada, V4N 1V7 v podiele 1/24 k celku,

C/ zapísaných na LV č. 5079:

- C KN parcela č. 4309/3 ostatná plocha s výmerou 51 m²,
 - C KN parcela č. 4311/24 ostatná plocha s výmerou 134 m²,
 - C KN parcela č. 4311/63 ostatná plocha s výmerou 3155 m²,
 - C KN parcela č. 4300/12 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 658 m²,
 - C KN parcela č. 4304/28 ostatná plocha s výmerou 233 m²,
 - C KN parcela č. 4297/18 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 8 m²,
- v podielovom spoluvlastníctve:
1. Ľudmila Paňáková, nar. bytom Brusnicová 2079/48, 040 13 Košice v podiele 1/16 k celku,
 2. Mária Kalivodová, nar. , bytom Zlatá Idka č. d. 276, 044 61 Zlatá Idka v podiele 1/16 k celku,
 3. Marta Klincková Šuťáková, nar. , bytom Jasovská 921/14, 040 11 Košice v podieloch 19/192 a 5/192 k celku, (spolu 1/8),
 4. Ing. Gabriela Belicová, nar. , bytom Jasuschova 26, 040 23 Košice v podiele 5/192 k celku,
 5. Anikó Džundová, nar. , bytom Viedenská 2652/12, 040 13 Košice v podiele 1/16 k celku,
 6. Ing. Viktor Jacák, nar. , bytom Berlínska 2469/25, 040 13 Košice v podiele 1/32 k celku,
 7. Ing. Igor Jacák, nar. , bytom Starozagorská 1383/6, 040 23 Košice v podiele 1/32 k celku,
 8. Ondrej Pahuli, nar. , bytom Bidovce č. d. 207, 044 45 Bidovce v podiele 5/144 k celku,
 11. František Hajduk, nar. , bytom Lidické námestie 9, 040 22 Košice v podieloch 5/192 a 304/3072 k celku,
 9. Peter Pasternák, nar. , bytom Bauerova 42, 040 23 Košice v podieloch 5/96 a 1/32 k celku,
 10. Marián Hajduk, nar. , bytom Krupinská 4, 040 01 Košice v podiele 5/192 k celku,
 11. Ing. Jaroslav Hajduk, nar. , bytom Fábryho 20, 040 22 Košice v podieloch 5/192, 1/48 a 5/192 k celku, (spolu 7/96),
 12. Ján Pahuly, nar. , bytom Opatovská cesta 38, 040 01 Košice v podiele 5/144 k celku,
 13. Ján Pasternák, nar. , bytom Ličartovce č. d. 317, 082 03 Ličartovce v podieloch 5/96 + 1/32, spolu 1/12,
 14. Jana Hostovčáková, nar. , bytom Horovova 11A, 040 17 Košice v podiele 5/96 k celku,
 15. Ing. Tatiana Malá, nar. , bytom Nové Košariská 254, 900 42 Dunajská Lužná v podiele 5/96 k celku,

16. Mária Kleinová, bytom Curd-Jürgens-Straße 15, 817 39 München, Nemecko v podiele 5/144 k celku,

D/ zapísaných na LV č. 13835:

- parcela č. 4304/30 – ostatná plocha s výmerou 2 022 m²,
- parcela č. 4300/13 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 812 m²,
- parcela č. 4311/64 – ostatná plocha s výmerou 1 566 m²,
- parcela č. 4309/4 – ostatná plocha s výmerou 71 m²,
- parcela č. 4297/19 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 85 m²,
- parcela č. 4010/2 – trvalý trávny porast s výmerou 69 m²,

v podielovom spoluvlastníctve:

1. František Forrai, nar. , bytom Veľká Ida 541, 044 55 Veľká Ida v podiele 1/24 a 1/24 k celku, spolu 1/12,
2. Juraj Vaško, nar. , bytom Želiarska 2208/39, 040 13 Košice v podiele 1/24 a 1/24 k celku,
3. Anna Lörincová, nar. bytom Hlinkova 621/34, 040 01 Košice v podiele 1/6 k celku,
4. Marta Krešňáková, nar. bytom Čordáková 16, 040 23 Košice v podiele 6/12 k celku,

E/ zapísaná na LV č. 13219:

ako parc. E KN č. 6128 orná pôda s výmerou 1332 m² (geometrickým plánom č. 14/2019 zo dňa 06.05.2019 vyhotoveným Ing. Jozefom Borovským, Želiarska 33, 040 13 Košice, IČO: 50863029, úradne overeným dňa 21.5.2019 pod číslom G1-449/2019 boli z parcely oddelené nové parcely registra „C“:

- parcelné číslo 4311/91, ostatná plocha o výmere 29 m²
- parcelné číslo 4311/92, ostatná plocha o výmere 50 m²
- parcelné číslo 4311/93, ostatná plocha o výmere 350 m²
- parcelné číslo 4311/94, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m²
- parcelné číslo 4311/95, ostatná plocha o výmere 95 m²
- parcelné číslo 4311/96, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27 m²
- parcelné číslo 4311/97, ostatná plocha o výmere 203 m²
- parcelné číslo 4311/98, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²
- parcelné číslo 4311/99, ostatná plocha o výmere 11 m²
- parcelné číslo 4312/152, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 154 m²
spolu 961m²

v podielovom spoluvlastníctve:

1. Mária Borovská, nar. , bytom Sofijská 5, Košice 040 13 v podiele 1/6 k celku,
2. Anna Borovská, nar. , bytom Petra Jilemnického 3560/64, Michalovce 071 01 v podiele 1/6 k celku,
3. Alžbeta Nagyová, nar. , bytom Repná 40, 040 13 Košice v podieloch 1/15 a 1/60 k celku, (spolu 1/12),
4. Alena Bajusová, nar. , bytom Repná 62, 040 13 Košice, v podieloch 1/15 a 1/120 k celku, (spolu 3/40),

5. Mária Borovská, nar. , bytom Na Sihoti 17, 040 13 Košice, v podiele 1/15 k celku,
6. Juraj Lengyel, nar. , bytom Na Sihoti 17, 040 13 Košice, v podiele 1/6 k celku,
7. Hedviga Bajzáthová, nar. , bytom Repná 2180/52, 040 13 Košice, v podiele 1/24 k celku,
8. Dana Töžerová, nar. , bytom Benadova 21, 040 01 Košice, v podiele 1/120 k celku,
9. Martin Borovský, nar. , bytom Budimír 428, 044 43 Budimír, v podiele 1/120 k celku,
10. Mária Pazderáková, nar. 970, bytom Repná 59, 040 13 Košice v podiele 1/120 k celku,
11. Svätoslava Franková, nar. , bytom 6/9-II Cairds Ave, Bankstown 2200 NSW, Austrália v podiele 1/24 k celku,
12. Imrich Borovský, nar. , bytom Repná 2180/52, 040 13 Košice, v podiele 1/24 k celku,
13. Mgr. Jaroslav Borovský, nar. , bytom Krásnohorská 2189/114, 040 01 Košice v podiele 5/60 k celku,

F/ zapísaných na LV č. 12942 ako parcely registra C KN:

- C KN parc. č. 4304/1 ostatná plocha s výmerou 4227 m²,
- C KN parc. č. 4300/3 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 414 m²,
- C KN parc. č. 4010/1 trvalý trávny porast s výmerou 205 m²,
- C KN parc. č. 4297/4 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 93 m²,

v podielovom spoluvlastníctve:

1. Hedviga Bajzáthová, nar. , bytom Repná 2180/52, Košice 040 13 v podiele 1/48 k celku,
2. Imrich Borovský, nar. , bytom Repná 2180/52, Košice 040 13 v podiele 1/48 k celku,

všetko do podielového spoluvlastníctva Mesta Košice, IČO : 00 691 135 so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice za celkovú kúpnu cenu 915 178,71 € za podmienky, že suma 400 000,- € bude uhradená v roku 2019 a zvyšok kúpnej ceny vo výške 515 178,71 € bude uhradený do 31.3.2020.

Dôvodová správa ku kúpe 26 pozemkov v k. ú. Terasa v lokalite „Borovicový háj“ do vlastníctva mesta Košice

Uznesením MZ v Košiciach č. 973 zo dňa 11.12.2017 bola schválená kúpa pozemkov v lokalite Borovicový háj za kúpnu cenu 69,61 €/m², okrem pozemkov vo vlastníctve S.T.ENERGY s.r.o. Zároveň nebol schválený návrh na zmenu územného plánu danej lokality na neverejnú zeleň na rokovaní mestského zastupiteľstva.

Celková výmera pozemkov, na ktorých sa nachádza „Borovicový háj“ predstavuje cca **12,5 ha (125 532 m²)**. Niektoré pozemky ešte neboli presne zamerané geometrickým plánom, nakoľko ide prevažne o pozemky fyzických a právnických osôb. Pozemky vo vlastníctve mesta Košice predstavujú celkovú výmeru **15 183,67 m²** (niektoré pozemky má mesto v podielovom spoluvlastníctve s fyzickými osobami). Pozemky, ktoré je potrebné vykúpiť od fyzických a právnických osôb v rámci tejto lokality predstavujú celkovú výmeru cca **110 348,33 m²**, to znamená, že mesto Košice potrebuje na výkup týchto pozemkov finančné prostriedky vo výške **7 681 347,30 €**.

Mesto Košice eviduje žiadosti od nasledovných advokátskych kancelárií (AK) na uzatvorenie kúpnej, resp. nájomnej zmluvy s vlastníkmi pozemkov v lokalite „Borovicový háj“:

- AK JUDr. JCLic. Tomáša Majerčáka, PhD - zastupuje 40 vlastníkov pozemkov, ktorí súhlasia s kúpnu cenou **69,61 €/m²** schválenou na základe uznesenia MZ v Košiciach č. 973 zo dňa 11.12.2017, ide o 30 parciel s celkovou výmerou cca 19 541 m² (z toho 2 parcely treba odčleniť GP podľa územia Borovicového hája), ktoré je potrebné vykúpiť vo výške **1 360 249,- €**,
- AK JUDr. JUDr. Viery Ferčákovej, JUDr. Heleny Knopovej a JUDr. Martina Fabiána – výzva o vydanie bezdôvodného obohatenia a uzatvorenia nájomnej zmluvy zo dňa 20.9.2017 na pozemky C KN parc. č. 4304/10 s výmerou 4589 m² zapísaná na LV č. 12955 a parc. č. 4304/11 s výmerou 13698 m² v k. ú. Terasa, zapísaná na LV č. 15910 vo vlastníctve: Ing. Rudolfa Krauseho, Jána Brenkusa a Miroslava Uhrinca, na základe vypracovaného znaleckého posudku č. 56/2017 zo dňa 26.10.2017 Ing. Jurajom Lenčákom bola určená primeraná výška nájmu za predmetné pozemky a to vo výške **5,339 €/m²**, čo predstavuje celkovo **97 600,- €** ročné nájomné. AK požadovala nájomné za dva roky späť. Poslednou žiadosťou zo dňa 20.04.2018 AK navrhuje uzatvorenie kúpnych zmlúv pre svojich klientov na predmetné pozemky za kúpnu cenu **69,61 €/m²** schválenú uznesením MZ v Košiciach č. 973 zo dňa 11.12.2017, čo celkovo predstavuje vo výške **636 479,04 €**.
- AK JUDr. Tomáša Čverčka – výzva na úhradu dlžného bezdôvodného obohatenia nasledovne:
 1. vo výške **6,58 €/m²/rok** na pozemku E KN č. 6135 s výmerou 6734 m² zapísaná na LV č.

13201

2. vo výške **6,58 €/m²/rok** na pozemkoch parc. C KN č. 4311/65, 4311/68, 4311/69, 4311/72, 4311/75, 4311/79, 4311/83 a 4312/59 zapísaných na LV č. 17013,
3. vo výške **6,81 €/m²/rok** na pozemkoch 4311/48, 4311/50, 4311/52, 4311/55, 4311/56 a 4311/58 zapísaných na LV č. 16686
4. vo výške **5,23 €/m²/rok** na pozemku parc. E KN č. 6113 zapísaného na LV č. 13200 všetko za roky 2016-2018 v lokalite Borovicový háj.

Referát Útvar hlavného architekta mesta Košice vydalo k možnosti zmeny funkčného využitia územia tzv. Borovicového hája na Popradskej ulici v Košiciach nasledovné stanovisko:

Uvedené územie je v územnom pláne hospodársko-sídelskej aglomerácie definované ako verejná zeleň. Má vysokú ekologickú hodnotu. Regionálny územný systém ekologickej stability (RUSES) ho definuje ako biocentrum regionálnej – mestskej úrovne s názvom **Borovicový lesík** a začleňuje ho do regionálneho-mestského biokoridoru **Čičkovský potok – Borovicový lesík – Park na Žriedlovej ul. – Mestský park – Mlynský náhon – Hornád**. Celé stanovisko ÚHA je v prílohe materiálu.

V súčasnosti prebiehajú viaceré súdne spory, v ktorých si vlastníci predmetných pozemkov uplatňujú voči mestu Košice zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov v ich vlastníctve z dôvodu, že tieto sú územným plánom klasifikované ako verejná zeleň. V prípade, že sa mesto Košice nedohodne na kúpnej cene s vlastníkmi pozemkov, bude trend súdnych sporov a finančných dopadov na mesto narastať.

Mesto Košice má v súčasnosti v rozpočte cca 800 000,- € na I. etapu výkupu pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lokalite „Borovicový háj“, z toho 400 000,- € mesto odporúča vykúpiť od klientov JUDr. Čverčka a JUDr. Fabiána a 400 000,- € od klientov JUDr. JCLic. Tomáša Majerčáka, PhD.

1Príloha:

1 mapa

Košice, 3.9.2019

Vypracovala: Ing. Lauffová

referát nakladania s majetkom

