



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu pozemku v k. ú. Severné mesto formou dobrovoľnej dražby	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové	
Dátum zasadnutia	27.02.2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/02567	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

1. Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

zrušuje

uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 399 zo dňa 12. marca 2024.

2. Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) a § 9a ods. 1 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

schvaľuje

spôsob prevodu pozemku registra C KN parc. č. 5864/10, záhrada s výmerou 141 m² v katastrálnom území Severné mesto vo vlastníctve mesta Košice, LV č. 11620, formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním 33 200,- €.

Dôvodová správa k určeniu spôsobu prevodu pozemku v k. ú. Severné mesto formou dobrovoľnej dražby

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 399 zo dňa 12. marca 2024 bol schválený spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice – priamy predaj pozemku registra C KN parc. č. 5864/10, záhrada s výmerou 141 m² v k. ú. Severné mesto. Majetková komisia MZ v Košiciach odporučila minimálnu cenu za pozemok 15 000 €.

Mesto Košice zverejnilo zámer priameho prevodu tohto pozemku dňa 10.7.2014. Cenové ponuky bolo možné podávať do 12.08.2024 do 12.00 hod. Do stanoveného termínu boli doručené 2 cenové ponuky:

- BSB Development, s.r.o. v sume 33 135,- €
- Peter Pataky, Košice v sume 35 000,- €.

Po podaní cenových ponúk záujemcami boli dňa 19.08.2024 tieto cenové ponuky zverejnené. Prevod predmetného pozemku na základe cenových ponúk však mesto Košice nezrealizovalo, pretože zo strany spoločnosti BSB Development, s.r.o., ktorú zastupuje advokát JUDr. Richard Kovalčík bol zaslaný podnet na zrušenie priameho prevodu tohto pozemku. Túto požiadavku odôvodnil tým, že pozemok je síce v katastri nehnuteľnosti vedený ako záhrada, avšak je umiestnený v zastavanom území obce, ktoré je v územnom pláne označené ako „obytné plochy málopodlažnej zástavby“. Na základe tohto možno pozemok v zmysle §43h ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. považovať za stavebný pozemok. Prevod stavebných pozemkov je na základe Štatútu mesta Košice možný výlučne na základe verejnej obchodnej súťaže alebo dražby.

Referát právny a legislatívny posúdil podnet JUDr. Kovalčíka a vo svojom stanovisku zo dňa 30.10.2024 odporučil jeden z nasledovných postupov pri prevode predmetného pozemku:

- 1. zrušenie zámeru priameho predaja a vyhlásenie dobrovoľnej dražby, resp. obchodnej verejnej súťaže (k čomu smeruje aj podnet);**
2. zrušenie zámeru priameho predaja a uplatnenie výnimky podľa § 67 ods. 2 písm. a) štatútu (prevod vlastníctva predkladateľovi najlepšej cenovej ponuky, ak bude schválený z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom nemôže ísť o pozemky určené na individuálnu bytovú výstavbu alebo výstavbu garáží);
3. zmena štatútu – pridanie novej výnimky z obmedzenia podľa § 67 ods. 1 – ktorá bude reflektovať túto skúsenosť (a ktorou by sa vyriešil aj problém „pozemkov pri záhradách“); do prijatia legislatívnej zmeny by sa „zmrazil“ ďalší postup priameho predaja a pokračovalo by sa v ňom až po schválení zmeny štatútu.

Na základe uvedeného predkladáme materiál na zrušenie priameho predaja pozemku a schválenia jeho predaja formou dobrovoľnej dražby.

Pôvodný materiál

Peter Pataky je od 10/2019 vlastníkom pozemkov parc. č. 5863 a 5864/1 v k. ú. Severné mesto. Pred uvedeným obdobím bola vlastníkom predmetných nehnuteľností spoločnosť PP Logistics s.r.o., v ktorej je Peter Pataky jedným z konateľov. Na pozemku parc. č. 5864/1 sa nachádza stavba „Rodinný dom a administratíva, Čermel'ská cesta, Košice“ Stavebným povolením bola povolená novostavba rodinného domu s nebytovými priestormi slúžiacimi pre účely administratívy a dvomi bytovými jednotkami.

Spoločnosť PP Logistics s.r.o., v súčasnosti Peter Pataky užíva v rámci svojho oploteného územia pozemky registra C KN parc. č. 5864/10 o výmere 141 m² a parc. č. 5864/2 o výmere 15 m² v k. ú. Severné mesto (pôvodne pred rozdelením parc. č. 5864/2 s výmerou 156 m²), ktoré sú vo vlastníctve mesta Košice. Vsakovacia jama postavená stavebníkom - p. Patakym sa nachádza na hranici jeho pozemku parc. č. 5864/1 a čiastočne aj na pozemku parc. č. 5864/10 vo vlastníctve mesta Košice – je teda umiestnená na inom mieste, ako bola schválená stavebným úradom. Taktiež spevnená plocha (zámková dlažba) bola uložená vo väčšom plošnom rozsahu, ako bola povolená, zasahuje aj na pozemky mesta Košice. Keďže sa stavebník pri výkone štátneho stavebného dohľadu nepreukázal povolením stavebného úradu, ktoré by ho oprávňovalo realizovať zmenu stavby pred jej dokončením, tunajší stavebný úrad konštatuje, že ide o nepovolenú zmenu stavby.

Na základe vyššie uvedeného a po presnom zistení stavu veci, stavebný úrad vyzval stavebníka, aby predložil tunajšiemu stavebnému úradu doklady o tom, že zmena stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona.

Podľa vyjadrenia stavebného úradu nebolo doručené žiadne podanie zo strany stavebníka – p. Patakyho. Konanie o dodatočnom povolení stavby preto nebolo začaté. Predpokladáme, že k získaniu povolenia zmeny stavby na stavebnom úrade potrebuje mať stavebník k pozemku právny vzťah.

Zároveň o odkúpenie pozemku požiadal aj vlastník pozemkov parc. č. 5865/1, 5865/2, 5865/3, 5865/4 a 5865/9 - spoločnosť BSB Development s.r.o., ktorá má na svojich pozemkoch investičný zámer.

Táto požiadala o odkúpenie parc. č. 5864/10 a časti parc. 8111/1 (ďalší vstup k svojim pozemkom) v k. ú. Severné mesto. Pozemok parc. č. 5864/10 plánuje pri svojom zámere využiť ako zelenú plochu.

Predaj ani prenájom časti pozemku parc. č. 8111/1 však nie je možný, pretože tvorí pobrežný pozemok vodohospodársky významného vodného toku Čermel'ský potok, ktorý je v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p. OZ Košice. Jeho ochranné pásmo je 10 m od brehovej čiary vodného toku a má správcovi zabezpečiť voľný nezastavaný manipulačný priestor pre výkon správy k vodnému toku.

Dňa 31.03.2023 sa na referáte nakladania s majetkom uskutočnilo rokovanie za účasti oboch žiadateľov: PhDr. Márie Pataky a Ing. Blaška (konateľ BSB Development s.r.o.). Spoločnosť **BSB Development s.r.o.** (vzhľadom k doterajším problémom s odpredajom, keďže sú dvaja záujemcovia) navrhla rozdelenie predmetného pozemku pozdĺžne na dve polovice a jeho následného odpredaja obom žiadateľom. **PhDr. Mária Pataky** oznámila e-mailom mestu Košice, že s týmto návrhom nesúhlasí a trvá na odkúpení celého pozemku parc. č. 5864/10 v k. ú. Severné mesto.

Oddelenie ÚHA mesta Košice – s odpredajom parcely 5864/10 v k. ú. Severné mesto súhlasí.

MČ Košice - Sever – nemá námietky k navrhovanému predaju za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemkov vo vlastníctve mesta Košice.

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach dňa 12.03.2024 – schválilo spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice – priamy predaj pozemku registra C KN parc. č. 5864/10, záhrada s výmerou 141 m² v k. ú. Severné mesto.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 23.01.2025 – odporučila:

- a) zrušenie uznesenia č. 399 zo dňa 12. marca 2024 (priamy predaj pozemku)
- b) predaj pozemku formou dobrovoľnej dražby
- c) minimálne podanie vo výške 33 200 €.

Mestská rada v Košiciach dňa 11.02.2025 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť.

Košice: 11. 02. 2025

Vypracovala: Ing. Imrichová
referát nakladania s majetkom

Určenie spôsobu prevodu pozemku v k. ú. Severné mesto formou dobrovoľnej dražby

1. žiadateľ: Ing. Peter Pataky,

2. žiadateľ: BSB Development s.r.o.

- | | |
|--|---|
| 1. Katastrálne územie: | Severné mesto |
| 2. Parcelné číslo: | C KN č. 5864/10 |
| 3. Výmera na predaj: | 141 m ² |
| 4. Stanoviská: | |
| - Oddelenie ÚHA mesta Košice | nemá námietky k predaju |
| - MČ Košice – Sever: | nemá námietky k predaju |
| - Majetková komisia MZ v Košiciach: | odporučila predaj pozemku formou dobrovoľnej dražby za cenu min. 33 200 € |
| 5. VŠH pozemku podľa ZP
zo dňa 29.07.2024 vyhotoveným
Ing. Miroslavom Vaškom:
(ZP bude aktualizovaný) | 14 200,- €, t. zn. 100,73 €/m ² |
| 6. Predpokladaná VŠH v súlade
so Štatútom mesta Košice,
vrátane dražobných poplatkov: | 17 000,- € |
| 7. Minimálna cena navrhovaná
žiadateľmi: | 33 135,- € |
| 8. Minimálne podanie odporúčané
Majetkovou komisiou MZ v Košiciach: | 33 200,- € (235,46 €/m ²) |