



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod nehnuteľnosti – dom meštiansky, Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné mesto formou dobrovoľnej dražby	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	14.03.2023	
Číslo spisu	MK/A/2023/09612	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

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

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice – dom meštiansky, Kováčska 34 súp. č. 246 na parc. C KN č. 789 a pozemok registra C KN parc. č. 789, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 142 m² v k. ú. Stredné mesto, evidované na LV č. 10527 v podiele 1/1 k celku formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním 220 000,- €.

Dôvodová správa k prevodu nehnuteľnosti – dom meštiansky, Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné mesto formou dobrovoľnej dražby

Mesto Košice je vlastníkom a Bytový podnik mesta Košice s.r.o. správcom nehnuteľnosti - meštiansky dom Kováčska 34, súp. č. 246 a parcela C KN č. 789 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m², zapísanej na LV č. 10527.

Nehnuteľnosť – meštiansky dom Kováčska 34, Košice bola od 01.12.2009 neprenajatá z dôvodu jej havarijného stavu a viditeľných statických porúch. Až na základe prejavenej záujmu spoločnosťou JPC s.r.o. BPMK vyhlásil Obchodnú verejnú súťaž dňa 14.06.2018 o najvhodnejší podnikateľský zámer pre využitie objektu Kováčska 34 spojený s rekonštrukciou objektu, do ktorej sa prihlásil jediný záujemca, a to spoločnosť JPC s.r.o., Vodárenská 6, Košice.

BPMK uzavrel so spoločnosťou JPC s.r.o. Nájomnú zmluvu č. 37/NZ/2018 zo dňa 7.9.2018 na vyššie uvedenú nehnuteľnosť bez predkupného práva za účelom jej využitia ako „Raňajkáreň“ – gastro prevádzka, podávanie raňajkového menu (príprava pokrmov, podávanie teplých a studených nápojov), zázemie pre zamestnancov. Výška nájomného bola 395,- € mesačne bez DPH, pričom za prvé štyri mesiace bol nájom vo výške 50%, pokiaľ nebol predmet nájmu uvedený do prevádzky. Nájomca sa zaviazal vykonať na prenajatom majetku technické zhodnotenie vo výške investície minimálne 23 525,- € bez DPH v lehote do 5 rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

K obnove objektu, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou bolo vyžiadané stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, na základe ktorého sa realizoval architektonicko-historický výskum a celkové posúdenie aktuálneho stavu nehnuteľnosti na Kováčskej 34, Košice. Následne nájomca začal realizovať práce na obnove (odstránená stará omietka zo stien, spevnenie klenby a vynesená stavebná suť), do ktorých investoval cca 24 000,- €.

Nájomca nehnuteľnosti oznámil, že ďalšia realizácia zámeru si vyžaduje ďalšie finančné prostriedky, preto požiadal o prehodnotenie nájomnej zmluvy a predkupné právo na prenajatú nehnuteľnosť. Po vzájomnej dohode mesta ako vlastníka a spoločnosti JPC s.r.o. bola dňa 18.8.2022 nájomná zmluva ukončená.

BPMK dal ešte v roku 2018 vyhotoviť „Celkové posúdenie aktuálneho stavu objektu Kováčska 34, Košice“, ktoré vypracoval projektant Ing. Jiří Brda – I.B.I., s.r.o., Tokajická 8, 040 22 Košice.

„Na základe obhliadky je možné konštatovať nasledovné:

- *v dôsledku zatekania vody do konštrukcie stien dochádza k poškodzovaniu spojiva a znižovania stability a bezpečnosti muriva a k vzniku početných trhlin a prasklín,*
- *vážnym problémom je pretekávanie vody do konštrukcie strechy a klenby. Konštrukcia strechy je čiastočne poškodená a došlo k rozpadu časti krovu, podhľadu a k rozpadu podbitia. Následne došlo aj k poškodeniu nosnej steny objektu,*
- *je nutné realizovať opravu trhlin v klenbách a murivách ich zošitím,*
- *zabezpečiť kompletne prešpárovanie kamenných a tehlových murív, opraviť konštrukciu strechy vrátane výmeny krytiny,*
- *okenné a dverné výplne komplexne zrekonštruovať alebo nahradiť,*
- *komíny opraviť, prípadne premurovať s ohľadom na ich poškodenie,*
- *realizovať v dohľadnej dobe opatrenia na zníženie resp. elimináciu zatekajúcej vody do nosnej konštrukcie strechy a odstránenie náletových drevín z okolia objektu,*

- *pre bezproblémové fungovanie si objekt vyžaduje komplexnú rekonštrukciu a odstránenie všetkých vyššie popísaných porúch.*

Mesto Košice v minulosti zabezpečilo dražby vyššie uvedenej nehnuteľnosti:

- predmet dražby – nehnuteľnosť na ul. Kováčska 34, Košice – dom súp. č. 246 na parcele č. 789 a taktiež aj pozemok C KN č. 789 s výmerou 142 m² v k. ú. Stredné Mesto, zapísané na LV č. 10527
- predaj bol schválený uznesením MZ v Košiciach č. 976 zo dňa 27. - 28.10.2009
- najnižšie podanie – 313.000 €
- dátumy konania dobrovoľných dražieb: 11.12.2009, 24.02.2010 a 11.05.2010
- všetky dražby boli neúspešné – nezúčastnil sa ich žiaden účastník.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 27.02.2023 odporučila prevod nehnuteľnosti – meštiansky dom Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné mesto formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním 220 000,- €.

Mestská rada v Košiciach dňa 22.2.2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach prerokovať a schváliť predložený materiál.

Košice, 28.02.2023

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové MMK

Referát nakladania s majetkom

Vybavuje: Ing. Lauffová

Prevod nehnuteľnosti – dom meštiansky, Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné mesto formou dobrovoľnej dražby

- | | |
|--|--|
| 1. Katastrálne územie: | Stredné mesto |
| 2. Stavba: | dom meštiansky, Kováčska 34 súp. č. 246 |
| 3. Parcelné číslo: | C KN č. 789 |
| 4. Výmera na predaj: | 142 m ² |
| 5. Celková cena podľa ZP zo dňa 23.01.2023 z toho: | 213 000,- € |
| - meštiansky dom | 170 155,76 €, |
| - pozemok parc. č. 789 | 42 844,24 €, tzn. 301,72 €/m ² |
| 6. Cena v súlade so Štatútom mesta Košice: | 214 255,45 € |
| 7. Majetková komisia MZ: | odporučila prevod nehnuteľnosti – meštiansky dom Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné mesto formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním 220 000,- €. |