



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod nehnuteľností v k. ú. Jazero pre spoločnosť SZITI, s. r. o. <i>z dôvodu hodného osobitného zreteľa</i>	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	1.7.2021	
Číslo spisu	MK/A/2021/05618	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien
a doplnkov

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice

- budovy na Družicovej č. 5, súp. č. 1746, zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku, na ktorom je postavená budova na Družicovej č. 5, parcely registra C KN č. 3091 vo výmere 409 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku, parcely registra C KN č. 3093/3 vo výmere 104 m², ostatná plocha,
- pozemku, parcely registra C KN č. 3098/3 vo výmere 1104 m², ostatná plocha, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1204 v k. ú. Jazero

pre spoločnosť SZITI s. r. o., IČO: 36 584665 so sídlom na ul. Čsl. armády 6, Košice za kúpnu cenu 194 000 €.

Uvedený prevod sa realizuje z dôvodu hodného osobitného zreteľa ako majetkovo-právne vysporiadanie budovy a pozemkov mesta Košice, dlhodobo užívaných spoločnosťou SZITI s.r.o., ktorá sa od roku 2018 zapojila do duálneho vzdelávania. Spolupracuje s inými inštitúciami, s ktorými plánuje zabezpečiť vzdelávanie pre študentov v ich prevádzke, zapojenie sa do projektov na podporu vzdelávania, do projektov štátnej podpory pre malých a stredných podnikateľov na rozvoj technológií v oblasti potravinárskej výroby ako aj do projektov energetickej náročnosti budov.

D ô v o d o v á s p r á v a
k prevodu budovy na Družicovej 5 a pozemkov v k. ú. Jazero
pre spoločnosť SZITI s.r.o.

Spoločnosť SZITI, s.r.o. je nájomcom nebytových priestorov v budove (cukráreň a cukrárenská výrobná), dnes už bývalého školského zariadenia na Družicovej č. 5, súp. č. 1476, nachádzajúcich sa na parcele registra C KN č. 3091 vo výmere 409 m² a nájomcom pozemkov, parcely č. 3093/3 vo výmere 104 m² a parcely č. 3098/3 vo výmere 1104 m², vedené ako ostatná plocha, zapísané na LV č. 1204 v k. ú. Jazero, ktoré tvoria príslušné pozemky. Nehnuteľnosti, ktoré sú vlastníctvom mesta Košice sú prenajaté spoločnosti SZITI, s.r.o. od roku 1999 (pôvodný prenajímateľ OÚ KE IV). Celá budova tvorila jeden celok s materskou školou a priestory, ktoré im boli prenajaté pozostávali z kočíkárne a priestorov detských jaslí vo výmere 224 m². Po delimitácii do majetku mesta Košice v roku 2000 boli priestory v správe oddelenia školstva MMK. V roku 2004 bol vyhotovený Dodatok č. 3 ku zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 13.10.2000 a v roku 2017 bol vyhotovený Dodatok č. 4 k tejto zmluve, ktorým sa upravovala výmera nebytových priestorov a stanovilo sa nájomné vo výške 12 155,37 €/rok. Dodatky uzatváralo so žiadateľom už mesto Košice, odd. školstva.

Budova, v ktorej žiadateľ prevádzkuje svoju podnikateľskú činnosť susedí s materskou školou, ktorá bola zachovaná. Rozhodnutím Okresného úradu Košice IV z roku 2002 bola povolená v časti nehnuteľnosti zmena účelu užívania stavby na „výrobnú a predajňu cukrárenských výrobkov“. V roku 2009 sa pripravoval predaj na základe žiadosti spoločnosti z roku 2007, preto mesto požiadalo nájomcu o vypracovanie geometrického plánu na oddelenie nehnuteľností v nájme spoločnosti SZITI, s.r.o. od materskej školy a znalecký posudok na stanovenie kúpnej ceny. Geometrický plán, vyhotovený pod č. 42/2009 zo dňa 24.9.2009 a znalecký posudok boli predložené mestu v roku 2009 a materiál o predaji bol prerokovaný aj Majetkovou komisiou pri MZ v Košiciach.

Nakoľko boli priestory ešte v roku 2009 súčasťou predškolského zariadenia, podľa § 7a ods. 1/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov je *„obec povinná zachovať účelové určenie majetku, ktorý nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c, a ktorý ku dňu prechodu majetku SR na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti“*, nebolo možné pristúpiť k predaju.

Uznesením MZ v Košiciach č. 1250 zo dňa 17.9.2018 bolo schválené rozhodnutie o zmene účelového určenia majetku školstva (časti stavby, súp. č. 1476 na parc. č. 3091, parc. č. 3091, č. 3093/3 a parc. č. 3098/3). Na základe schváleného uznesenia skončila povinnosť obce zachovávať účelové určenie tohto majetku na výchovno-vzdelávací proces.

Uvedené bolo spoločnosti písomne oznámené, preto opätovne požiadali o odkúpenie budovy na Družicovej 5 a príslušných pozemkov.

Žiadateľ vo svojej žiadosti uvádza, že od roku 2000 budujú a udržiavajú túto prevádzku z vlastných finančných prostriedkov za účelom zabezpečenia kvalitných výrobkov a služieb pre občanov mesta. Sú rodinná firma, ktorá v súčasnosti zamestnáva viac ako 35 zamestnancov. Uvedené priestory boli v roku 2000 v nevyhovujúcom stave. Vykonali so súhlasom mesta Košice rozsiahle stavebné úpravy, rekonštrukciu objektu pre zabezpečenie prevádzky a to za celú dobu užívania. V súvislosti so zmenou boli upravené aj médiá, ktoré sú samostatné pre danú prevádzku.

Mestská časť Košice – Nad Jazerom - nemá námietky k odpredaju nehnuteľností.

Oddelenie ÚHA - nemá z územnoplánovacieho hľadiska námietky k predaju za dodržania podmienky, vybudovať parkovacie miesta v dotyku s existujúcou dopravnou sieťou, čo výhľadovo vytvára možnosť prepojenia ulíc Stálicova - Raketová, pozdĺž ktorej je možné riešiť statické parkovanie pre zamestnancov, verejnosť a návštevníkov. Predmetné parcely spolu s budovou sú súčasťou doplnkovej funkcie (občianska vybavenosť), stavebne stabilizovaného územia sídliska.

Oddelenie školstva - súhlasí s výstavbou nových parkovacích miest, ktoré sú navrhované na časti pozemku, parcely č. 3099, ktorý nie je v správe odd. školstva a časti parcely č. 3108 za podmienky, že realizáciou a užívaním novovybudovanej prístupovej cesty a parkovacích miest nebude obmedzená komunikácia pre zásobovanie ŠJ/MŠ.

Novovytvorené parkovacie miesta budú riešené nájomnou zmluvou po odčlenení a novovytvorení parcely geometrickým plánom.

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením č. 574 zo dňa 10.2.2021 schválilo spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice

- budovy na Družicovej č. 5, súp. č. 1746, zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku, na ktorom je postavená budova na Družicovej č. 5, parcely registra C KN č. 3091 vo výmere 409 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku, parcely registra C KN č. 3093/3 vo výmere 104 m², ostatná plocha,
- pozemku, parcely registra C KN č. 3098/3 vo výmere 1104 m², ostatná plocha, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1204 v k. ú. Jazero z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Tento prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Košiciach z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov ako majetkovo-právne vysporiadanie budovy a pozemkov mesta Košice, dlhodobo užívaných spoločnosťou SZITI s.r.o., ktorá sa od roku 2018 zapojila do duálneho vzdelávania. Spolupracuje s inými inštitúciami, s ktorými plánuje zabezpečiť vzdelávanie pre študentov v ich prevádzke, zapojenie sa do projektov na podporu vzdelávania, do projektov štátnej podpory pre malých a stredných podnikateľov na rozvoj technológií v oblasti potravinárskej výroby ako aj do projektov energetickej náročnosti budov.

Majetková komisia MZ v Košiciach zo dňa 17.5.2021 odporučila predaj stavby a pozemkov podľa predloženého materiálu z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu v celkovej výške 194 000 €.

Žiadateľ s kúpnu cenou súhlasil. Kúpnu cenu však považuje za navýšenú vzhľadom k investíciám, ktoré za 20 rokov spoločnosť do nehnuteľnosti vložila a požiadal, aby Mestská rada prehodnotila túto cenu a započítala investície vo výške 52 000 €, čo je čiastočný zápočet ich investícií, oproti skutočne vynaloženým.

Mestská rada v Košiciach prerokuje uvedený materiál dňa 17.6.2021.

Košice, 16.6. 2021

Vypracoval : JUDr. Anna Maščáková
referát nakladania s majetkom

Prevod stavby a pozemkov v k. ú. Jazero

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Žiadateľ: | SZITI, s. r. o. |
| 2. Katastrálne územie: | Jazero |
| 3. Stavba na parc. č. 3091, súp. č.: | 1476 |
| 4. Parcela č. 3091: | 409 m ² (zastavaná plocha a nádvorie) |
| č. 3093/3: | 104 m ² (ostatná plocha) |
| č. 3098/3: | 1104 m ² (ostatná plocha) |
| 5. Cena podľa ZP: | 204 000 €
(stavba 103 962,62 € - odpočítaných 39 912,83 €
ako uznané investície nájomcu)
(pozemky 100 496,55 €) |
| 6. Vzťah žiadateľa k pozemku: | nájomca nebytových priestorov a prísluších
pozemkov od roku 1999 |

STANOVISKÁ:

- | | |
|---|---|
| Mestská časť Košice – Nad Jazerom: | nemá námietky k odpredaju nehnuteľností |
| Oddelenie ÚHA: | nemá z územnoplánovacieho hľadiska námietky
k predaju za dodržania stanovených podmienok |
| Oddelenie školstva: | súhlasí s výstavbou nových parkovacích miest,
navrhovaných na časti pozemku, parc. č. 3099 |
| Majetková komisia MZ v Košiciach
zo dňa 17.5.2021: | odporučila predaj stavby a pozemkov z dôvodu
hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu
v celkovej výške 194 000 €.
Žiadateľ s kúpnu cenou súhlasil. |