



MESTO KOŠICE

## Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu nehnuteľností v k. ú. Južné Mesto pre vlastníkov bytov v BD Milosrdenstva 8, Brezová 3, Rastislavova 24 a 26 z dôvodu <i>hodného osobitného zreteľa</i> 26 – <i>pokračovanie o prerušenom bode z MZ zo dňa 23.9.2021</i>	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	16.12.2021	
Číslo spisu	MK/A/2021/18191	
Uznesenie	MZ	MR

## Návrh na uznesenie

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

### **s c h v a ľ u j e**

spôsob prevodu nehnuteľností vo vlastníctve mesta Košice, pozemkov:

- parcely registra C KN č. 1244/1 (zastavaná plocha a nádvorie) vo výmere 1454 m<sup>2</sup>
  - parcely registra C KN č. 1256/1 vo výmere 745 m<sup>2</sup> (ostatná plocha)
  - parcely registra C KN č. 1257/1 vo výmere 968 m<sup>2</sup> (ostatná plocha)
- nehnuteľnosti zapísané v liste vlastníctva č. 11620 v k. ú. Južné Mesto

do podielového spoluvlastníctva pre vlastníkov bytov (podľa LV) v domoch Milosrdenstva č. 8 (LV 12125), Brezová č. 3 (LV 13078), Rastislavova č. 24 (LV 12243), Rastislavova č. 26 (LV 12242) z dôvodu hodného osobitného zreteľa za cenu 1 €/m<sup>2</sup>.

Uvedený prevod sa realizuje z dôvodu hodného osobitného zreteľa ako majetkovo právne usporiadanie oplotených pozemkov, dlhodobo užívaných vlastníckmi bytov bytových domov na ulici Milosrdenstva č. 8, Brezová č. 3, Rastislavova č. 24, Rastislavova č.26 v Košiciach.

**Dôvodová správa k prevodu pozemkov v k. ú. Južné Mesto  
pre vlastníkov bytov v bytových domoch na ul. Milosrdenstva č. 8, Brezová č. 3,  
Rastislavova č. 24 a Rastislavova č.26**

Dňa 6. 8. 2021 sa žiadosťou o pomoc pri riešení havarijného stavu na pozemku parcele registra C KN č. 1244/1 ( účelový vnútro dvor, patriaci k BD ul. Milosrdenstva č. 8, Brezová č. 3, Rastislavova č. 24 a Rastislavova č.26) v k. ú. Južné Mesto, obrátili na mesto Košice vlastníci predmetných domov prostredníctvom kontaktnej osoby Mgr. Kristíny Vojtekovej. V žiadosti, ktorej predchádzalo rokovanie uvádzajú, že ako obyvatelia 4-och bytoviek sa dlhodobo boria s problémami, týkajúcimi sa značne poškodenou vozovkou, či nefunkčným odvodňovacím systémom a kanalizáciou. Z dôvodu zlého technického stavu príjazdovej cesty a uhoľne, ktorá sa pod ňou nachádza sa obávajú bezpečnosti, preto dali vyhotoviť statický posudok, ktorý tvorí prílohu žiadosti. V posudku sa uvádza: „ *Vplyvom neprítomnosti krycej vrstvy výstuže nie je zabezpečená súdržnosť medzi betónom a výstužou, teda výstuž sa nepodieľa v plnej miere na nosnosti konštrukcie. V podstatnej časti stropnej dosky je viditeľné premáčanie konštrukcie a prieniky vody hlavne v miestach otvorov s poklopmi.*“ Vplyvom pojazdu automobilov priamo po stropnej doske dochádza k výrazným dynamickým rázom a to hlavne pri pojazde cez poklopy. Nakoľko je stropná konštrukcia objektu v havarijnom stave a môže sa kedykoľvek zrútiť, navrhujú do času realizácie statického zabezpečenia zamedziť akémukoľvek priťaženiu dosky, zamedziť pojazdu a státiu vozidiel v mieste objektu s osadením zákazových značiek (značka „Zákaz vjazdu“ okrem dopravnej obsluhy bola osadená zo strany mesta prostredníctvom BPMK, s.r.o. dňa 6.10.2021).

Na základe predloženého Statického posudku, vyhotovenom Ing. Ľuborom Pikulom z mesiaca jún 2021, vlastníci bytov žiadajú mesto Košice o súčinnosť pri zabezpečení realizácie podmienok vyplývajúcich zo Statického posudku, a poukazujú na skutočnosť, že napriek spornému vlastníctvu k spevneným plochám je mesto ako vlastník pozemkov oprávnené a aj povinné v čo najkratšom čase zabezpečiť konštrukciu proti zrúteniu.

Statický posudok dokumentuje súčasný stav zauhl'ovne. Dom bol predávaný v roku 1994, t. j. pred 27 rokmi. Za tento čas zauhl'ovňa schátrala a vlastníci bytov, SVB Milosrdenstva 8 sa prvý krát obrátili na mesto Košice s požiadavkou o riešenie v roku 2019, čo svedčí o tom, že počas 25-tich rokov od predaja bytov vlastníctvo zauhl'ovne nenamietali. V žiadosti z roku 2019 žiadali vyjadrenie k vlastníctvu a správe cesty a odvodňovacích zariadení. Mesto sa obratom vyjadrilo, že je vlastníkom pozemku medzi domami, ale nie je vlastníkom ani správcom spevnených plôch, ktoré sa na pozemku nachádzajú.

Napriek vyjadreniu mesta, v roku 2020 opäť vlastníci bytov žiadajú mesto, aby si začalo plniť povinnosti vyplývajúce z Cestného zákona a zabezpečilo rekonštrukciu účelovej komunikácie, zabezpečenie povrchu komunikácie, vyčistenie resp. opravu odvodňovacieho systému a zabezpečenie opravy príjazdovej komunikácie, prípadne zasypanie priestoru zauhl'ovne.

V žiadosti doručenej dňa 6.8.2021 navrhujú ako jednu z možností, prevzatie zodpovednosti za priestory zauhl'ovne po prevode „priľahlých pozemkov“ za cenu **1 €/m<sup>2</sup> z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, ktorým by malo byť vynaloženie nemalých investícií na odstránenie havarijného stavu.

Vlastníci bytov v predmetných domoch označili pozemok za „priľahlý“ k domom. Veľkosť priľahlého pozemku v zákone č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov nie je zadefinovaná. V čase predaja bytov bol vyhodnotený ako dvor slúžiaci k viacerým

domom, k jeho predaju nedošlo, napriek tomu, že je oplotený a mohol spĺňať v tom čase atribúty príslušného pozemku. Ide o pozemky, parc. č. 1256/1, 1257/1, 1244/1 s výmerou celkom 3 167 m<sup>2</sup>.

Pozemky je možné previesť vlastníkom bytov do podielového spoluvlastníctva k 38-im bytom, t. j. v 1/38-ine ku každému bytu podľa Občianskeho zákonníka.

Na predmetných pozemkoch sa nachádzajú garáže, ktoré sú vo vlastníctve vlastníkov bytov dotknutých bytových domov ale aj tretích osôb. Aby po prevode nedošlo zo strany nových vlastníkov k zamedzeniu prístupu k ich vlastníctvu (garáží), bude v kúpnej zmluve uvedená klauzula o osobitnom záväzku kupujúcich (budúcich vlastníkov pozemkov) zriadiť na nich v prospech tretích osôb vecné bremeno práva prechodu a prejazdu pre motorové vozidlá cez pozemky, parcelu č. 1244/1 a parcelu č. 1256/1, v k. ú. Južné Mesto.

**Poukazujeme na skutočnosť, že ak niektorý z vlastníkov nepristúpi k prevodu, ostane mesto Košice podielovým spoluvlastníkom pozemkov.**

Mesto Košice je vlastníkom pozemkov, parc. č. 1256/1 vo výmere 745 m<sup>2</sup> (ostatná plocha), č. 1257/1 vo výmere 986 m<sup>2</sup> (ostatná plocha) a č. 1244/1 vo výmere 1454 m<sup>2</sup> (zastavaná plocha a nádvorie), LV č. 11650, ktorý prevzalo do majetku mesta delimitačným protokolom č. 500 od Bytového hospodárstva, š. p. v roku 1998 Hospodársku zmluvou, ktorá ale nie je k dispozícii v archívnych materiáloch. Stavba na pozemku, parc. č. 1244/1 sa v protokole nenachádza.

Predmetný dom bol predávaný medzi prvými, v roku 1994, pričom v tom čase bola kotolňa nefunkčná. V zmluvách o prevode bytu v Čl. III ods. 3 je nepriamo uvedená aj zauhl'ovňa (zákon neuvádza taxatívne spoločné zariadenia domu). Napriek tomu, že zauhl'ovňa nie je zakreslená v grafike domu, je priamo prepojená s domom, tvorí súčasť domu, iný vstup do nej neexistuje a nemožno ju od domu oddeliť. Právny stav na listoch vlastníctva domov tento stav potvrdzuje, mesto Košice nie je podielovým spoluvlastníkom v dome na ul. Milosrdenstva 8, kde sa kotolňa s uholňou nachádza.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. sa nepredávali a ostali v majetku mesta iba tie kotolne a zauhl'ovne, v ktorých sa nachádza výmenníková stanica, ktorá v čase predaja bytov zabezpečovala a zabezpečuje teplo do viacerých domov. V roku 2000 došlo k preberaniu takýchto kotolní spoločnosťou TEHO s.r.o., kotolňa a zauhl'ovňa na Milosrdenstva 8 sa tam nenachádzala. Otázku vlastníctva zauhl'ovne v dome na Milosrdenstva 8, poukazujúc na § 2 bod 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov považujeme za vyriešenú.

Majetková komisia MZ v Košiciach zo dňa 6. 9. 2021 – odporučila predložiť materiál do mestskej rady a mestského zastupiteľstva o prevode príslušných pozemkov vlastníkom bytov podľa predloženého materiálu z dôvodu hodného osobitného zreteľa za cenu 1 €/m<sup>2</sup>.

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach prijalo dňa 23.9.2021 uznesenie č. 775, ktorým prerušilo rokovanie o bode „Určenie spôsobu prevodu nehnuteľností v k.ú. Južné Mesto pre vlastníkov bytov v BD Milosrdenstva 8, Brezová 3, Rastislavova 24 a 26 z dôvodu hodného osobitného zreteľa“ a v prerušenom konaní pokračovať na najbližšom zasadnutí MZ.

Majetková komisia MZ v Košiciach zo dňa 8.11.2021 odporučila určenie spôsobu prevodu podľa predloženého materiálu, po schválení spôsobu prevodu pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa v Mestskom zastupiteľstve v Košiciach odporúča ich prevod za kúpnu cenu 1 €/m<sup>2</sup>, Mestskému zastupiteľstvu predložený materiál prerokovať a schváliť.

Mestská rada - prerokovala príslušný materiál na rokovaní dňa 25.11.2021 a odporučila mestskému zastupiteľstvu tento prerokovať a schváliť.

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, ktorým je majetkovo právne vysporiadanie oplatených pozemkov, dlhodobo užívaných s nehnuteľnosťami, bytových domov Milosrdenstva 8, Brezová 3, Rastislavova 24, Rastislavova 26 vlastníkmi bytov v uvedených domoch, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne 3/5-inovou väčšinou.

Košice, 25.11.2021

Vypracoval: JUDr. Anna Maščáková  
referát nakladania s majetkom

**Určenie spôsobu prevodu - prevod pozemkov v k. ú. Južné Mesto**  
**z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

- |  |  |
|--|--|
| 1. Žiadatelia:   | vlastníci bytov BD Milosrdenstva 8<br>Brezová 3<br>Rastislavova 24<br>Rastislavova 26  |
| 2. Katastrálne územie:                                 | Južné Mesto  |
| 3. Parcela C KN č. 1244/1:<br>č. 1256/1:<br>č. 1257/1: | 1454 m <sup>2</sup> (zastavaná plocha a nádvorie )<br>745 m <sup>2</sup> (ostatná plocha)<br>968 m <sup>2</sup> (ostatná plocha) |
| 4. Navrhovaná cena vlastníckmi bytov:                  | 1 €/m <sup>2</sup>   |
| 5. Vzťah žiadateľov k pozemkom:                        | vlastníci bytov, ktorí užívajú pozemky ako vnútro<br>blokový dvor  |

**STANOVISKÁ:**

Majetková komisia MZ v Košiciach  
zo dňa 6.9.2021:

odporučila predložiť materiál do MR a MZ  
o prevode príslušných pozemkov vlastníkom bytov  
za cenu 1 € z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach  
zo dňa 23.9.2021:

prijalo uznesenie č. 775 o prerušení rokovania  
o bode „Určenie spôsobu prevodu nehnuteľností  
v k. ú. Južné mesto pre vlastníkov bytov v BD  
Milosrdenstva 8, Brezová 3, Rastislavova 24 a 26  
z dôvodu hodného osobitného zreteľa“ a v  
prerušenom konaní pokračovať na najbližšom  
zasadnutí MZ.

Majetková komisia MZ v Košiciach  
zo dňa 8.11.2021:

odporučila určenie spôsobu prevodu podľa  
predloženého materiálu,

Mestská rada zo dňa 25.11.2021:

odporučila MZ materiál prerokovať a schváliť