



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Usporiadanie niektorých vzťahov súvisiacich s prevádzkovaním parkoviska pred areálom Zoologickej záhrady Košice	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	14.03.2023	
Číslo spisu	MK/A/2023/07083	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach podľa § 10 ods. 1 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s § 53 ods. 2 písm. b) Štatútu mesta Košice

A. berie na vedomie

informáciu o aktuálnych majetkovoprávných vzťahoch viažucich sa k pozemkom nachádzajúcim sa v katastrálnom území Kavečany vo vlastníctve Urbariátu Kavečany, p. s. (ďalej len „Urbariát“) vzťahujúcich sa na parkovisko pred Zoologickou záhradou (ďalej len „ZOO“) a vstupný areál ZOO,

B. zveruje

Zoologickej záhrade Košice, príspevkovej organizácii, Ulica k Zoologickej záhrade 1, Košice, IČO: 00 083 089, do správy majetok vo vlastníctve mesta Košice „Komunikácia III. triedy, Ulica k Zoologickej záhrade 1 – parkovisko“ nachádzajúci sa na pozemku E KN parcela č. 613/1, katastrálne územie Kavečany za účelom jeho prevádzkovania,

C. žiada

primátora mesta Košice rokovať s Urbariátom o majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov vrátane určenia primeranej náhrady za užívanie pozemkov vo vlastníctve Urbariátu so zreteľom na aktuálny legislatívny rámec.

Dôvodová správa

Mesto Košice je vlastníkom stavby „Komunikácia III. triedy, Ulica k Zoologickej záhrade 1 – parkovisko“ nachádzajúcej sa na pozemku E KN parcela č. 613/1, katastrálne územie Kavečany, ktorú vlastní mesto Košice v podiele 3/624, a to v časti parciel registra KN C parcela č. 1523/2, 1523/3, 1523/12, 1523/13, 1523/14. Zvyšok pozemku je vo vlastníctve členov pozemkového spoločenstva Urbariát Kavečany, p. s. (ďalej len „**Urbariát**“).

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach (MZ) uznesením č. 1021 zo dňa 12. 2. 2018 schválilo koncepciu usporiadania niektorých majetkových vzťahov medzi Mestom Košice a Urbariátom Kavečany, p. s. (ďalej len „**koncepcia**“) a následne uznesením č. 1022 MZ schválilo nové VZN č. 193 o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na parkovisku pred areálom Zoologickej záhrady Košice (ďalej len „**VZN č. 193**“) v súlade so schválenou koncepciou tak, aby Urbariát mohol prevádzkovať príslušné parkovisko a vyberať parkovné.

Všetky vzájomné zmluvné vzťahy medzi mestom a Urbariátom, ktoré vyplývajú z koncepcie, nadobudli účinnosť dňa 1. 4. 2018 a boli principiálne nastavené do konca roku 2022.

Na základe nájomnej zmluvy č. 2018000485 mesto Košice prenajalo svoje parkovisko pred vstupným areálom ZOO Urbariátu za ročné nájomné 1 € za účelom jeho prevádzkovania. Príjmy plynúce z výberu parkovného patrili Urbariátu. **Ku dňu 31. 12. 2022 bol nájom ukončený**, pričom zmluva explicitne **vylučovala automatické predĺženie** doby platnosti o jeden rok.

Na strane druhej, na základe nájomnej zmluvy č. 2018000486 Urbariát prenajal mestu **rad svojich pozemkov**, a to:

- a) časť pozemkov pod prístupovou miestnou komunikáciou do ZOO a časťou areálu ZOO, o celkovej výmere 27.646 m² za ročné nájomné 1 €,
- b) časť lesných pozemkov nachádzajúcich sa v areáli ZOO o výmere 455.415 m² za ročné nájomné 0,03 €/m², t. j. za ročné nájomné **13.662,45 €**.

Tento (druhý) nájom síce skončil ku dňu 31. 12. 2022, ale došlo k jeho automatickému obnoveniu o jeden rok na základe § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Možno konštatovať, že nájom trvá ďalej do **31. 12. 2023** za tých istých podmienok, ako bolo dohodnuté v pôvodnej zmluve.

Vzhľadom na to, že parkovisko je súčasťou miestnej cesty, so zreteľom na ustanovenie § 6a cestného zákona výška úhrady musí byť stanovená formou VZN – ktorým je v našom prípade VZN č. 193. Na základe dohody zainteresovaných strán boli na začiatku zmluvného vzťahu (v roku 2018) vo VZN určené nasledovné ceny:

kategória motorového vozidla	čas zakúpenia parkovacieho lístka	
	8:00 – 16:00	16:00 – 19:00
L, M1, N1	2 €/deň	1 €/deň
M2, M3, N2	10 €/deň	3 €/deň

Počas zmluvného vzťahu Urbariát navrhoval navýšenie ceny z dôvodu, že sa mu znížil predpokladaný zisk, hlavne kvôli nasledovným skutočnostiam: stal sa platcom DPH, zmenou legislatívy sa zvyšovala cena práce hlavne cez víkendy (kedy bol počas sezóny najväčší dopyt

po parkovaní), zmenou legislatívy je Urbariát povinný odvádzať za neznámych vlastníkov príslušný podiel Slovenskému pozemkovému fondu.

Zároveň pre komplexnosť informácie možno konštatovať, že počas doby nájmu k telesu parkoviska nebola vykonávaná údržba v takej forme, ktorá by zabránila sieťovému rozpadu stavby parkoviska.

Priemerný ročný výnos za prevádzkovanie parkovania v uplynulom období predstavoval sumu okolo 75-80 tis. € ročne (vrátane DPH), pričom v tejto čiastke je zahrnutý výber parkovného aj z blízkej plochy vo vlastníctve Urbariátu (t. j. mimo parkoviska mesta). Možno však odhadnúť, že okolo 70-80 % výnosu pochádza práve z parkovania na prenajatom parkovisku.

Aj so zreteľom na zmenu prístupu k prevádzkovaniu parkovísk na území mesta sa javí vhodné, aby sa zmenili právne vzťahy k tomuto parkovisku, a to jeho **zverením do správy príspevkovej organizácii** Zoologická záhrada Košice, pre ktorú je parkovisko vstupnou bránou a má významný právny záujem na jeho technickej i estetickej úrovni.

Výnos z prevádzkovania parkovísk by bol použitý jednak na financovanie modernizácie parkoviska (pri predpoklade osadenia závorového systému a čiastočnej rekonštrukcie vozovky možno finančné náklady odhadnúť okolo 100 tis. eur), jednak na primeranú náhradu za užívanie pozemkov vo vlastníctve Urbariátu, prípadne aj cirkevných pozemkov v areáli ZOO.

Keďže sa v ostatnom období rozvinula judikatúra vo vzťahu k zákonu č. 66/2009 Z. z., ktorej podstata spočíva v tom, že mestu Košice vzniklo na pozemku pod parkoviskom a prístupovými miestnymi cestami k ZOO zákonné vecné bremeno, za ktorého vznik patrí vlastníkom jednorazová náhrada iba v prípade, že bola uplatnená do roku 2012 (čo sa zo strany Urbariátu nestalo), riešiť právny vzťah ku miestnym cestám a parkovisku medzi mestom Košice, resp. ZOO, na jednej strane a Urbariátom na strane druhej odplatným spôsobom v trhovej cene sa javí ako neefektívne a ne hospodárne.

ZOO však užíva rad ďalších pozemkov vo vlastníctve Urbariátu, ktoré užívalo dosiaľ za zvýhodnených podmienok, a tu sa otvára priestor pre rokovanie o primeranej náhrade.

Nadväzujúc na uvedené zostáva nanovo (na ďalšie obdobie) upraviť právne vzťahy medzi mestom Košice, Urbariátom a ZOO k predmetu nájmu zmluvy č. 2018000486.

Mesto Košice bude s Urbariátom rokovať o výške náhrady za pozemky **v areáli ZOO** cca o výmere 18.000 m² (kde bolo nájomné pôvodne dohodnuté vo výške 1 €/rok za všetky pozemky ako protiváha nájmu za parkovisko vo výške 1 €/rok), a nájme **lesných pozemkov** v areáli ZOO vo výmere 455.415 m², kde bolo nájomné dohodnuté vo výške 13.662,45 €/rok (0,03 €/m²/rok).

Zároveň je v tejto súvislosti vhodné uviesť stručnú informáciu o súdnom konaní, v ktorom Rímskokatolícka farnosť Košice - Kavečany ako výlučný vlastník pozemku parcela č. 335/2 KN-E (s výmerou 14.585 m²), k. ú. Kavečany, v areáli ZOO, v decembri 2022 podala návrh na vydanie platobného rozkazu, ktorým sa od mesta Košice domáha zaplata sumy 61.636,21 € s príslušenstvom a náhrady trov konania vo výške 3.856,64 €. Uvedeného sa žalobca domáha z titulu zaplataenia bezdôvodného obohatenia vo výške nájomného za obdobie 09.12.2020 - 09.12.2022 (uplatnená výška ušlého nájomného predstavuje 2,113 €/m²/rok).

Mesto Košice proti vydanému platobnému rozkazu v zákonom stanovenej lehote podalo odpor. Vo veci doposiaľ nebolo vytýčené žiadne pojednávanie.

Mesto Košice, resp. ZOO, má záujem na usporiadaní vzťahov s Urbariátom resp. cirkvou, ako aj na vykonaní modernizácie parkoviska vo vyššie uvedenom duchu, pričom pre tieto účely sa ako jedným z vhodných prostriedkov javí prevzatie prevádzkovania parkoviska mestom, resp. ZOO, a primerané zvýšenie výšky parkovného (formou zmeny VZN č. 193).

Mestská rada - na svojom zasadnutí dňa 22.02.2023 prerokovala príslušný materiál a odporučila predložiť ho na zasadnutie mestského zastupiteľstva na prerokovanie a schválenie.

Košice, 23.02.2023

Spracovali: Mgr. Stanislav Takáč

referát právny a legislatívny

JUDr. Bibiána Sabolová

referát nakladania s majetkom