



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Dohoda o urovnaní medzi mestom Košice a spoločnosťou BEACH CLUB KOŠICE s. r. o. a dobudovanie infraštruktúry pre Národné olympijské centrum plaveckých športov	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	12. decembra 2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/25322	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach podľa § 10 ods. 3 písm. c) a písm. d) zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov a § 95 ods. 3 Štatútu mesta Košice

A. schvaľuje

dohodu o urovnaní medzi mestom Košice (ďalej len „mesto“) a spoločnosťou BEACH CLUB KOŠICE s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“), ktorej podstatné náležitosti sú:

- a) zánik všetkých doterajších vzájomných sporných a nesporných nárokov, ktoré vznikli medzi mestom a spoločnosťou a týkajú sa užívania príslušného areálu pri Mestskej krytej plavárni Košice (Národného olympijského centra plaveckých športov), najmä pozemkov parc. KN-C č. 2014/39, 2014/19, 2002, 1997/2, kat. úz. Stredné Mesto, ktoré sú vo vlastníctve mesta (ďalej len „dotknuté pozemky“), predovšetkým
 - nároku mesta na finančnú náhradu za užívanie dotknutých pozemkov spoločnosťou bez právneho titulu,
 - nároku spoločnosti na užívanie dotknutých pozemkov a nároku spoločnosti na akékoľvek finančné vyrovnanie súvisiace s ukončením činnosti na dotknutých pozemkoch,
- b) vznik záväzku spoločnosti vypratať dotknuté pozemky, najmä odstrániť z dotknutých pozemkov všetky stavby a hnutelné veci, ktoré nie sú vo vlastníctve mesta,
- c) vznik záväzku mesta zaplatiť spoločnosti finančnú náhradu vo výške 300 000 eur, ktorá bude uhradená v dvoch splátkach:
 - 1. splátka vo výške 150 000 eur do 31. 12. 2025,
 - 2. splátka vo výške 150 000 eur do 31. 12. 2027, nie však skôr, ako dôjde k splneniu záväzku spoločnosti podľa písm. b).

B. splnomocňuje

primátora na vykonanie zmeny v programovom rozpočte mesta Košice na rok 2025 v programe 9 Interné služby, podprogram 1 Právne a komerčné služby, aktivita 3 Náhrady vyplývajúce zo súdnych a mimosúdnych urovnaní vo výške 150 000 eur v súvislosti s vyššie uvedenou dohodou o urovnaní.

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach podľa § 10 ods. 3 písm. c) zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov

poveruje

TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, aby z externých zdrojov prefinancovala výstavbu parkoviska v rámci dobudovania infraštruktúry pre Národné olympijské centrum plaveckých športov, najmä v rámci grantovej schémy na podporu cestovného ruchu a príslušnej infraštruktúry.

Dôvodová správa

A. Úvod

Mesto Košice v rámci ďalšej fázy projektu rekonštrukcie Mestskej krytej plavárne na Národné olympijské centrum plaveckých športov (ďalej len „NOC“) plánuje úpravu okolia stavby NOC. Úprava sa týka aj pozemku evidovaného na LV č. 10527 v k. ú. Stredné mesto ako parcela č. 2014/39 s výmerou 7472 m². Na predmetnej parcele sa v súčasnosti nachádzajú stavby vo vlastníctve spoločnosti BEACH CLUB KOŠICE s. r. o. (ďalej len „spoločnosť Beach club“), pričom pôvodne bol vzťah medzi mestom a spoločnosťou Beach club vysporiadaný nájomnou zmluvou.

Po zániku nájomného vzťahu boli medzi mestom Košice a spoločnosťou Beach club vedené rokovania, ktoré mali viesť k vysporiadaniu vzájomných vzťahov, pričom dlhodobo strany nevedeli nájsť konsenzus ohľadne vyčíslenia hodnoty užívania pozemkov mesta a ohľadne prípadných podmienok novej nájomnej zmluvy, či podmienok odkúpenia nehnuteľností mestom. Spoločnosť Beach club užívala naďalej pozemky mesta tak, že na nich boli umiestnené stavby v jej vlastníctve a počas letnej sezóny užívala pozemky mesta aj nad rozsah samotných stavieb, pričom sa odvolávala na nájomnú zmluvu, užívanie pozemkov mesta širokou verejnosťou a za užívanie platila spoločnosť Beach club mestu len sporadicky počas letnej sezóny. Mesto z dôvodu záujmu o uskutočnenie projektu prejavilo záujem získať stavby spoločnosti Beach club, alebo ich zo svojho pozemku vypratať, aby mohlo voľne nakladať s pozemkom vo svojom vlastníctve. Spoločnosť Beach club prejavila záujem stavby odpredať za cenu určenú znaleckým posudkom.

B. Vzájomné vzťahy

Nájomnou zmluvou č. 3154454 zo dňa 26. 3. 2010 (ďalej aj „nájomná zmluva“) bol uzavretý nájomný vzťah medzi Mestskou časťou Košice – Staré Mesto ako vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti – Mestskej krytej plavárne (ďalej len „MKP“) a medzi spoločnosťou HOME and STYLE s. r. o. Do právneho postavenia nájomcu vstúpila po predaji časti podniku spoločnosť spoločnosť Beach club. Do právneho postavenia prenajímateľa mesto Košice vstúpilo získaním vlastníckeho práva k nehnuteľnosti MKP vrátane príslušných pozemkov (na základe kúpnej zmluvy č. 202100036 zo dňa 4. 1. 2021 uzavretej medzi Mestskou časťou Košice – Staré mesto ako predávajúcim a mestom Košice ako kupujúcim).

Predmetom nájomnej zmluvy bol nájom časti pozemku mesta Košice uvedeného na LV č. 10527, k. ú. Stredné mesto ako parc. č. 2014/1 (v súčasnosti sa jedná o parcelu č. 2014/39). Na tomto pozemku spoločnosť Beach club vybudovala v zmysle nájomnej zmluvy a jej dodatkov stavebné objekty: Beach club, bufet, prezličky, WC ženy, WC muži. Okrem toho spoločnosť užívala aj časť pozemku (parcely č. 2014/39), ktorá nebola predmetom nájomnej zmluvy, a tiež ďalšie príslušné pozemky patriace mestu Košice (parcela č. 2632/20, parcela č. 2002 a parcela č. 1997/2), a to tak, že spoločnosť Beach club navozila plážový piesok, vystavala chodníky, osadila bazén, stĺpy, dve plážové ihriská, detský hrad, zavlažovací systém (parcela č. 2014/39 a časť parcely č. 2632/20, na ktorej bolo zriadené plážové ihrisko), vyhradzovala pre seba a svojich návštevníkov príslušné parkovisko (parcela č. 2632/20, parcela č. 2002 a parcela č. 1997/2) a v letnej sezóne pravidelne umiestňovala aj letné sedenia, sedacie vaky, stolíky a plážové lehátka (parcela č. 2014/39). Uvedené užívanie spoločnosť zdôvodňovala dohodou s pôvodným prenajímateľom Mestskou časťou Košice - Staré Mesto (s jej správcom

mala uzavretú pôvodne osobitnú dohodu o spolupráci, kde sa strany spoločne mali starať o areál – plochu okolo spoločnosti Beach club a areál mal slúžiť obidvom subjektom, strany spoluprácu vykonávali bezodplatne). V zmysle dohody o spolupráci pokračovala spoločnosť Beach club aj po tom, čo do nájomného vzťahu vstúpilo mesto Košice.

Výpoveďou zo dňa 8. 3. 2022 došlo k ukončeniu nájomného vzťahu medzi mestom Košice ako prenajímateľom a spoločnosťou Beach club ako nájomcom. Napriek ukončeniu nájomného vzťahu užívanie pozemku mesta Košice zo strany spoločnosti Beach club pokračovalo a spoločnosť na predmetom pozemku naďalej vykonávala podnikateľskú činnosť. Do júla 2022 pokračovala spoločnosť Beach club v platbách vo výške pôvodného nájomného. Posledná platba v roku 2022 bola poukázaná mestu Košice za mesiac jún 2022, a to dňa 18. 7. 2022 (platby po ukončení nájmu spolu vo výške $491,33 \times 4 = 1965,32$ eur). Od júna 2023 bola z dôvodu rekonštrukcie pre návštevníkov zatvorená budova Mestskej krytej plavárne, od októbra 2023 bola stavba oplotená tak, že došlo k zmenšeniu rozsahu využívania pozemku mesta Košice (užívanie parcely č. 2014/39 bolo osadením oplotenia zmenšené o 2559 m²). Spoločnosť Beach club začala s platením za užívanie pozemkov mesta opätovne v roku 2025, opäť vo výške 491,33 za 4 mesiace, čiže spolu vo výške 1965,32 eur.

Znaleckým posudkom č. 40/2024 bola zistená všeobecná hodnota nehnuteľností v k. ú. Stredné Mesto – stavieb v areáli Mestskej krytej plavárne bez pozemku neevidované v katastri nehnuteľností ani na liste vlastníctva, ktoré sú vlastníctvom spoločnosti Beach club celkovo vo výške 624 663,34 €. Predmetom ocenenia boli jednotlivé stavebné objekty:

- d) SO 01 Beach club - samostatne ocenený na 366 182,29 €,
- e) drobné stavby (bufet, šatňa, WC ženy, WC muži, pizza stánok, predajňa lístkov) – samostatne 42 772,90 €
- f) ploty (okolo bazéna s podmurovkou a bez podmurovky) – samostatne 7 928,99 €
- g) vonkajšie úpravy (spevnené plochy, oporný múr bazéna, rozvody úžitkovej vody k bazénu a WC, rozvod pitnej vody k Beach klubu a k Pizza stánku, kanalizačné prípojky, šachty, elektrické prípojky, detský bazén) – samostatne 178 879,03 €
- h) iné stavby (sprchy a zavlažovací systém a areáli) – samostatne 28 899,12 €.

Pôvodná nájomná zmluva upravovala užívanie pozemku mesta Košice v rozsahu 536 m², čo pokrývalo nasledujúce objekty:

- SO 01 Beach club 407 m²
- SO 02 Bufet 29 m²
- SO 08 Prezliekárne 50 m²
- SO 09 WC ženy 25 m²
- SO 10 WC muži 25 m²

Okrem uvedených objektov predvídaných nájomnou zmluvou došlo:

- k osadeniu drevenej terasy okolo objektu Beach klubu, pizza stánku, plážového piesku, vonkajšieho osvetlenia chodníka, bazéna s obložením a plotom, spíech, štyroch sprchových ramien tvaru T, piatich sprchových ramien tvaru L, plážových ihrísk, zavlažovacieho systému, k výstavbe chodníkov,
- v letnej sezóne pravidelne v mesiacoch máj-september k umiestneniu letného sedenia, sedacích vakov, stolíkov a plážových lehátok,
- k užívaniu príľahlého parkoviska.

Rozsah užívania pozemkov mesta Košice možno určiť nasledovne:

- a) celoročné užívanie pozemkov pod stavbami:
 - plocha všetkých stavieb: objekt Beach club vrátane drevenej terasy a betónového vyvýšenia, bufet, šatňa piza stánok, wc ženy, wc muži, sprchy, bazén vrátane spevnenej plochy okolo bazénu) – $578\text{m}^2 + 29\text{m}^2 + 25\text{m}^2 + 25\text{m}^2 + 25\text{m}^2 + 25\text{m}^2 + 32\text{m}^2 + 230\text{m}^2 = 969\text{m}^2$.
 - plocha parkoviska využívaná celoročne na účely parkovania a zásobovania: 124m^2
- b) sezónne užívanie pozemkov v mesiacoch máj – september
 - využívaná piesková plocha (sedacie vaky, lehátka, stoličky, stoly, hrad) – hrubý odhad $1775,8\text{m}^2$.

Znaleckým posudkom č. 84/2022 bola ku dňu spracovania posudku 7. 6. 2022 určená jednotková všeobecná hodnota nehnuteľnosti na 221 eur/m^2 .

Znaleckým posudkom č. 83/2025 bola určená všeobecná hodnota nájmu nasledovne:

- a) za rok 2023 vo výške $16,61\text{ eur/m}^2$
- b) za rok 2024 vo výške $16,57\text{ eur/m}^2$
- c) za rok 2025 vo výške $13,84\text{ eur/m}^2$.

C . Sporné nároky

Medzi stranami je sporné, aká je výška uplatniteľného nároku mesta Košice voči spoločnosti Beach club, vzhľadom na

- neurčitý rozsah skutočne užívaných plochy:
spoločnosť Beach club tvrdí, že užíva plochu len počas letnej sezóny, a to len pod stavbami v zmysle nájomnej zmluvy, a že zvyšnú časť užíva široká verejnosť. Mesto Košice zastáva názor, že aj okolité plochy sú využívané zákazníkmi spoločnosti Beach club, a plážový piesok, ihriská a plážové sedenie umiestnia spoločnosť Beach club na pozemok mesta za účelom výkonu podnikateľskej činnosti. Zároveň mesto nesúhlasí s tvrdením, že by bol pozemok mesta užívaný iba počas letnej sezóny, pretože stavby spoločnosti Beach club sú na pozemku mesta umiestnené celoročne, bez ohľadu na skutočnosť, či v týchto priestoroch spoločnosť vykonáva činnosť;
- predchádzajúce dohody spoločnosti Beach club s pôvodným prenajímateľom, kedy spoločnosť Beach club mala na základe zmluvy o spolupráci možnosť užívať príľahlé plochy bezodplatne:
Mesto Košice zastáva názor, že mesto nie je zmluvnou stranou dohody o spolupráci, pretože vstúpilo iba do nájomného vzťahu nie iných právnych vzťahov pôvodného vlastníka;
- výšku nájmu, ktorý bol určený pôvodnou nájomnou zmluvou:
spoločnosť Beach club trvá na zachovaní ceny nájmu určenej nájomnou zmluvou, avšak zastávame názor, že po zániku nájomného vzťahu už je namieste určenie obvyklej ceny nájmu.

Medzi stranami je tiež sporné, aká by mala byť výška odplaty za nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti Beach club, ktoré síce boli ohodnotené znaleckým posudkom, avšak pre mesto Košice nie je ich využitie perspektívne a má záujem na ich odstránení.

D . Zámer na ďalší rozvoj dotknutého územia a návrh urovnania

Na dotknutom území mesto v spolupráci s prevádzkovateľom NOC (Tepelné hospodárstvo Košice) plánuje realizovať projekt nového parkoviska pre NOC. Tento projekt súvisí s úpravou vonkajšieho areálu NOC a s jeho prepojením do funkčného celku s kúpaliskom Červená hviezda.

Projekt nového parkoviska predpokladá odstránenie všetkých stavieb na dotknutých pozemkoch, zahŕňa vytvorenie 100 parkovacích miest, 5 miest na státie pre karavany s pripojením na elektrinu a vodu. Je to najefektívnejšie využitie plochy pre výstavbu parkovacích miest, a využitie potenciálu jeho budúceho priameho prepojenia s ulicou Pri plavárni a s parkoviskom McDonald's. Optimalizuje architektonické a aj úžitkové rozvrhnutie vonkajšieho areálu NOC:

- vytvorenie areálu, ktorý bude definovaný ako samostatná zóna
 - najlacnejšia zóna,
 - samostatný vstup priamo z parkoviska,
 - prístup pre všetkých návštevníkov zóny vonkajšieho kúpaliska (ČH) a NOC,
- funkcionality tejto zóny
 - oddychová zóna pre rodiny, mamičky s deťmi,
 - atrakcie pre najmenších,
 - športové vyžitie pre väčších,
 - plážový bar, kaviareň so sedením,
 - ležovisko.

S vybudovaním parkovacích miest – státí pre karavany súvisí možnosť uchádzať sa o financie z výzvy Fondu na podporu cestovného ruchu, ktorá má byť vypísaná začiatkom roka 2026. (Pre úplnosť dodávame, že dosiahnutie uvedeného stavu predpokladá tiež vysporiadanie vzťahu k parcele 2481/18 vo vlastníctve spoločnosti Tempus Invest s. r. o.)

Po vzájomných rokovaní dospeli strany k dohode na podstatných náležitostiach urovnania, v zmysle ktorého spoločnosť Beach club vypratá všetky stavby ako aj hnutelné veci z dotknutého areálu (pozemkov vo vlastníctve mesta), za čo mesto Košice zaplatí sumu 300 000 eur v dvoch rovnakých splátkach – prvú polovicu sumy zaplatí mesto ešte v roku 2025 po uzatvorení dohody a druhú polovicu sumy v roku 2027, nie však skôr ako dôjde k vyprataniu pozemkov mesta.

V Košiciach dňa 9. 12. 2025

Spracoval: referát právny a legislatívny