



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Nájom pozemkov v k. ú. Južné mesto na dobu určitú 30 rokov pre Košickú Futbalovú Arénu, a. s. z dôvodov hodných osobitného zreteľa a zrušenie niektorých uznesení mestského zastupiteľstva	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	19. 11. 2024	
Číslo spisu	MK/A/2024/23228	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9aa ods. 2 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 84 ods. 1 písm. c) a ods. 5 písm. b) Štatútu mesta Košice a § 10 ods. 3 písm. c) zákona o meste Košice v znení neskorších predpisov

A. schvaľuje

1. prenájom pozemkov pre obchodnú spoločnosť Košická Futbalovú Arénu a.s., IČO: 47845660, so sídlom Pri prachárni 13, 040 11 Košice (ďalej len „nájomca“), a to pozemkov reg. C KN:

parc. č.: 501/632 o výmere 14546 m² a č. 501/627 o výmere 2634 m² z dôvodov hodných osobitného zreteľa,
k. ú.: Južné mesto
účel: vybudovanie a prevádzkovanie futbalových tréningových plôch a budovy zázemia
doba nájmu: určitá 30 rokov
cena za prenájom: 1 €/rok za celý predmet nájmu

z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Prenájom pozemkov pre nájomcu je z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorým je vybudovanie a prevádzkovanie futbalových tréningových plôch a budovy zázemia v nadväznosti na ostatnú činnosť nájomcu (vybudovanie a prevádzkovanie futbalového štadióna), čo je vo verejnom záujme za účelom podpory športu v meste Košice, čím je daný dôvod;

2. vzájomné usporiadanie vzťahov tak, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu z dôvodu odstúpenia od zmluvy alebo dohodou bude vysporiadanie rozostavanej resp. zrealizovanej stavby riešené samostatnou dohodou rešpektujúcou účel zmluvy, a to nasledovne, ak sa zmluvné strany resp. ďalšie dotknuté subjekty nedohodnú inak:
 - a) prenajímateľ odkúpi dielo (stavbu) za obvyklú cenu, ktorá sa stanoví znaleckým posudkom; ak dôjde k ukončeniu nájmu skôr, ako uplynie 5 rokov trvania nájmu (počítaného od účinnosti zmluvy), obvyklá cena nebude menšia ako 90 % obstarávacích nákladov; splatnosť kúpnej ceny bude najmenej 18 mesiacov od ukončenia nájomného vzťahu,
 - b) nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa akúkoľvek náhradu alebo odplatu za akékoľvek investície, ktorými zhodnotil predmet nájmu alebo ho udržal v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú vopred písomne inak;
3. nasledovné podmienky nájomnej zmluvy:
 - nájomca bude po uplynutí doby nájmu povinný odpredať prenajímateľovi stavbu (vrátane súvisiacej infraštruktúry) za 1,- € v lehote do 90 dní od skončenia nájmu; tým nie je dotknuté právo mesta odmietnuť odkúpenie stavby,

- nájomca bude po uplynutí doby nájmu oprávnený požiadať mesto o nájom stavby v súlade s právnymi predpismi platnými v danom čase, pričom mesto sa zaväzuje predložiť túto žiadosť na schválenie príslušnému orgánu; nesúhlas príslušného orgánu s nájomom nemožno považovať za porušenie zmluvnej povinnosti mesta.

B. ruší

- a) uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 518/2020 v časti písm. E,
- b) uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 713/2021,
- c) uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 863/2021;

C. súhlasí

s ukončením Memoranda o spoločnom zámere a porozumení, ktoré dňa 2. 12. 2020 uzatvorilo Mesto Košice spolu s Košickou Futbalovou Arénou, a. s., SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o. a FC Košice, a. s.

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach (ďalej len „**MZ**“) uznesením č. 518 zo dňa 20. 10. 2020¹ v časti E. vyslovilo súhlas s tým, aby Košická Futbalová Aréna, a. s. (ďalej len „**KFA**“) bola oprávnená prenechať pozemky, ktoré boli prenajaté KFA na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 1079 zo dňa 08.09.2014, do podnájmu tretím osobám za primeranú odplatu v súlade s podmienkami určenými nájomnou zmluvou a Štatútom mesta Košice a zároveň vyslovilo súhlas s podnájomom pozemku parc. KN-C č. 501/360, k. ú. Južné Mesto o výmere 16 280 m², ktorý bol prenajatý KFA, tretej osobe (podnájomcovi) za 1,- € na dobu 30 rokov za účelom vybudovania a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu.

Následne Mesto Košice spolu s KFA, SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o. (ďalej len „**SSD**“) a FC Košice, a.s. uzatvorili dňa 2. 12. 2020 Memorandum o spoločnom zámere a porozumení², v ktorom všetky strany prejavili záujem spoločným úsilím podporiť rozvoj a mládežníckeho a súťažného športu v meste, umožnením realizácie projektu Futbalovej a športovej akadémie v Košiciach. Podstatnou časťou tohto memoranda bol úmysel zrealizovať na vlastné náklady investíciu spočívajúcu v realizácii futbalových tréningových plôch.

V nadväznosti na to sa danou témou zaoberalo MZ, a to predovšetkým na svojom zasadnutí 1. 7. 2021, ktoré bolo zavŕšené prijatím uznesenia č. 713. Týmto uznesením bol schválený prenájom pozemkov pre SSD, a to pozemkov reg. C KN parc. č.: 501/632 o výmere 4546 m² a č. 501/627 o výmere 2634 m² v k. ú. Južné mesto, z dôvodov hodných osobitného zreteľa na účel vybudovania a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu na dobu 30 rokov za nájomné 1,- €/rok (za celý predmet nájmu).

Zároveň boli v uznesení č. 713 schválené tiež ďalšie podmienky nájmu, najmä čo sa týka vzájomného majetkového vysporiadania medzi prenajímateľom a nájomcom.³

Chybou v písaní bola uvedená nesprávna výmera pozemku parc. KN-C č. 501/643, a to 4546 m². Správna výmera je 14546 m². Táto chyba bola opravená uznesením č. 863 zo dňa 17. 12. 2021 (a z dôvodu právnej istoty bol preschválený aj dôvod hodný osobitného zreteľa).⁴

Rokovanie o konkrétnych podmienkach nájomnej zmluvy medzi zainteresovanými stranami (mesto Košice, SSD) v úzkej súčinnosti s KFA, bolo pomerne náročné; na jednej strane práve so zreteľom na deklarovanú snahu SSD primerane ochrániť zamýšľanú investíciu vzhľadom na dlhodobý nájom (okrem iného tak, aby nájomná zmluva nemohla byť v budúcnosti vyhlásená za neplatnú, alebo aby nedošlo k zmareniu účelu v dôsledku neposkytovania súčinnosti zo strany mesta alebo KFA), na strane druhej mesto muselo obhajovať svoju pozíciu

¹ Odkaz na uznesenie MZ č. 518:

<https://static.kosice.sk/meeting/resolve/j4FwAsQgrLn5SOZY/3odE8dPBPdEHbO/t9odhOq0LVOfkefrR/uzn518.pdf>

² Odkaz na zverejnené memorandum:

<https://www.zverejnenie.esluzbykosice.sk/Zmluva/Detail/17270700/2909583>

³ Odkaz na uznesenie MZ č. 713:

<https://static.kosice.sk/meeting/resolve/gNdJGo4AT2uLBubrCKtm/INSCrudxgOfm8eY/km3L7KED78jVuRK2Im/uzn713.pdf>

⁴ Odkaz na uznesenie MZ č. 863:

<https://static.kosice.sk/meeting/resolve/CJKq3XYbDUpecJZl6RwN/UERJLwvgeUQtulQtQDwJ/EdVBjOGLtX7xfjKks4/uzn863.pdf>

tak, aby v prípade predčasného ukončenia nájmu (napr. z dôvodu porušovania povinností nájomcom) nebolo povinné uhradiť investíciu. Predĺženie rokovaní bolo čiastočne spôsobené aj notoricky známymi obmedzeniami súvisiacimi s pandémiou ochorenia Covid-19.

Po určitú dobu sa javilo, že tieto rokovania povedú k finalizácii návrhu nájomnej zmluvy. Napokon však SSD ako budúci nájomca nevedel dostatočne garantovať schopnosť predať investíciu za 1 € mestu Košice po uplynutí doby nájmu bez toho, aby mesto Košice ako vlastník pozemku nemuselo niesť zodpovednosť namiesto nájomcu za prípadnú zmenu daňových predpisov, ktoré by nájomcovi určili povinnosť nahradiť akékoľvek potenciálne daňové záväzky po skončení nájomnej zmluvy.

Čo sa týka nájmu pre KFA, MZ uznesením č. 712 zo dňa 1. 7. 2021⁵ už schválilo nový nájom pre KFA z dôvodu hodného osobitného zreteľa na dobu určitú 30 rokov vo vzťahu ku všetkým pozemkom, ktoré boli dotknuté výstavbou a prevádzkovaním futbalového štadióna. Zatiaľ však medzi mestom Košice a KFA platí stále pôvodná nájomná zmluva z roku 2014, keďže účinnosť novej nájomnej zmluvy (na dobu 30 rokov) mala byť naviazaná na rovnaký deň ako účinnosť nájomnej zmluvy medzi mestom Košice a SSD.

Navrhovaným uznesením sa teda „doschvaľuje“ 30-ročný nájom aj pre zvyšné dve parcely pre KFA, ktoré mali byť pôvodne prenechané do užívania SSD. Zároveň sa v tomto čase javí, že KFA sa podarí získať externé zdroje na realizáciu futbalových tréningových plôch, ktorými sa minimalizuje potreba čerpania finančných prostriedkov z rozpočtu KFA resp. rozpočtu mesta Košice. Čo sa týka ostatných podmienok nájmu, tie v podstate kopírujú už schválené podmienky vo vzťahu k ostatným parcelám pre KFA (viď uznesenie č. 712/2021).

So zreteľom na vyššie uvedené sa navrhuje zrušenie niektorých vyššie špecifikovaných uznesení MZ, ako aj ukončenia memoranda.

Košice, 06. 11. 2024

Spracovalo: oddelenie právne a majetkové
referát právny a legislatívny
referát nakladania s majetkom

⁵ Odkaz na uznesenie MZ č. 712:

<https://static.kosice.sk/meeting/resolve/0mfMvytrybARDOifJ7od/OEO0UJTUAlyOliDp7c4z/2rFPKRtSFcATeulItqw/uzn712.pdf>