



MESTO KOŠICE

## Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prenájom pozemkov v k.ú. Južné mesto pre SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o. z dôvodov hodných osobitného zreteľa na dobu 30 rokov za účelom vybudovania a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu	
Predkladá	Mgr. Marcel Gibóda - námestník primátora mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	01.07.2021	
Číslo spisu	MK/A/2021/15743	
Uznesenie	MZ	MR

## **Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a v súlade s § 84 Štatútu mesta Košice

### **schvaľuje**

1. prenájom pozemkov pre SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 51671522 so sídlom Tajovského 1, 040 01 Košice, a to pozemkov reg. C KN

parc. č.	501/632 o výmere 4546 m <sup>2</sup> a č. 501/627 o výmere 2634 m <sup>2</sup> z dôvodov hodných osobitného zreteľa
k. ú.	Južné mesto
účel	vybudovania a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu
dobu nájmu	určitá 30 rokov
cena za prenájom	1 €/rok za celý predmet nájmu.

Prenájom pozemkov pre SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o. je z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorým je vybudovania a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu (ďalej len „stavba“) v nadväznosti na činnosť Košickej futbalovej arény, čo je vo verejnom záujme za účelom podpory športu v meste Košice, pričom len dlhodobý právny vzťah uzatvorený na určitú dobu predstavuje dostatočnú garanciu pre nájomcu ako budúceho investora v danej lokalite, vychádzajúc z cieľov a zámerov, ktoré príslušné zmluvné strany deklarovali v Memorande o spoločnom zámere a porozumení „Košická futbalová aréna“ uzatvorenom dňa 2. 12. 2020;

2. vzájomné usporiadania vzťahov tak, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu z dôvodu odstúpenia od zmluvy alebo dohodou bude vysporiadanie rozostavanej resp. zrealizovanej stavby riešené samostatnou dohodou rešpektujúc 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.

## Dôvodová správa

**k prenájmu pozemkov v k.ú. Južné mesto pre SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o. z dôvodov hodných osobitného zreteľa na dobu 30 rokov za účelom vybudovania a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu**

SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o. (ďalej len „SSD“) v Memorande o spoločnom zámere a porozumení<sup>1</sup> vyjadril svoj zámer prispieť v maximálnom možnom rozsahu k realizácii projektu futbalovej akadémie pri Košickej futbalovej aréne (ďalej len „Akadémia“) a vyhlásil, že k naplneniu tohto účelu má záujem realizovať najmä tieto kroky:

- záujem podieľať sa ako investor na realizácii zámeru Akadémie, a to najmä dokončením stavby v rozsahu podľa stavebného povolenia stavby, ktorý mu Košická Futbalová Aréna, a. s. (ďalej len „KFA“) s dokumentáciou poskytne,
- zabezpečiť realizáciu stavby Akadémie na vlastné náklady a nebezpečenstvo, pričom svoju stavebnú činnosť a inú činnosť koordinovať tak, aby bola celá stavba Akadémie dokončená v súlade so stavebným povolením a aby dosiahol vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktoré je povinný zabezpečiť,
- vyjadrila záujem a pripravenosť s realizáciou zámeru a k úhrade alikvotnej čiastky nákladov vynaložených za prevod dokumentácie k stavbe (ako aj príslušných stavebných práv) v rozsahu odsúhlasenom stranami memoranda, a to v dohodnutom termíne.

Mesto Košice pôvodne v rokovaniach presadzovalo usporiadanie vzťahov medzi zainteresovanými stranami nasledovne: Mesto Košice (ako prenajímateľ) dlhodobo prenajme svoje pozemky KFA (ako nájomcovi) a KFA (nájomca) časť pozemkov prenechá do dlhodobého užívania SSD (ako podnájomcovi). V takomto duchu Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením č. 518 zo dňa 20. 10. 2020 (v časti E uznesenia) vyslovilo súhlas s tým, aby KFA bola oprávnená prenechať pozemky (ktoré boli prenajaté KFA na základe uznesenia MZ 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 vyslovilo súhlas s podnájomom pozemku parc. KN-C č. 501/360, k. ú. Južné Mesto o výmere 16 280 m<sup>2</sup>, 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.

SSD ako potenciálny investor však pozíciu podnájomcu napokon odmietol, keďže tento právny vzťah nepredstavuje preňho dostatočnú garanciu pre dlhodobé nastavenie vzájomných vzťahov (v tejto súvislosti je nutné uviesť, že zánikom nájmu medzi mestom Košice a KFA by automaticky zanikol podnájomný vzťah medzi KFA a SSD, a to aj napriek tomu, že podnájom bol uzatvorený na dobu určitú 30 rokov).

Na základe toho strany v rokovaniach dospeli k záveru, že pre SSD bude príslušnú stabilitu právneho vzťahu garantovať najmä nájomný (nie podnájomný) vzťah. Z toho dôvodu sa navrhuje časť pozemkov odňať KFA z nájmu a naopak, tieto pozemky prenechať do nájmu priamo SSD. Zároveň sa SSD zaviazala usporiadať súvisiace investície realizované spoločnosťou KFA a spolupracovať pri prevádzke celého areálu v zmysle projektu Košická futbalová aréna.

---

<sup>1</sup> Memorandum bolo zverejnené na webovom sídle mesta Košice:  
<https://www.zverejnenie.esluzbykosice.sk/Zmluva/Detail/17270700/2909583>

Napriek záväzku mesta Košice že bude akceptovať dlhodobý nájomný vzťah sa nazdávame, že so zreteľom na mimoriadne dlhú dobu trvania nájmu je vhodné mať zadefinované dôvody, pri ktorých môže mesto Košice odstúpiť od zmluvy, ak SSD nenapĺňa účel prenájmu. Navrhujeme však obvyklé dôvody na odstúpenie, ktoré sú bežné v iných podobných dlhodobých vzťahoch. Nad rámec toho by bolo možné do zmluvy ešte zakomponovať primerané lehoty na zjednanie nápravy:

1. *Prenajímateľ (t. j. mesto Košice) je oprávnený odstúpiť od zmluvy (v prípade splnenia podmienok uvedených ďalej v bode 2) v nasledovných prípadoch:*
  - a) *ak sa nájomca (t. j. SSD) dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iného finančného plnenia podľa tejto zmluvy dlhšie ako 60 dní,*
  - b) *ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, resp. v rozpore s podmienkami dohodnutými v nájomnej zmluve,*
  - c) *ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje,*
  - d) *ak nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,*
  - e) *ak voči nájomcovi bol vyhlásený konkurz, návrh na vyhlásenie konkurzu bol zamietnutý pre nedostatok majetku, alebo ak nájomca vstúpil do likvidácie.*
2. *Odstúpiť z dôvodov uvedených v bode 1 písm. a) až d) možno až v prípade, ak prenajímateľ písomne upozornil nájomcu na možnosť odstúpenia od zmluvy a poskytol mu dodatočnú lehotu v trvaní najmenej 60 dní na zjednanie nápravy, pričom nájomca v tejto dodatočnej lehote nápravu nezjednal resp. neodstránil následky porušenia zmluvy.*

Vybudovanie a prevádzkovanie tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu je vo verejnom záujme rozvoja športu, ktorý mesto Košice podporuje, čo je možné považovať za dôvod hodný osobitného zreteľa.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov mesto Košice môže realizovať priamy prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa (napr. verejný záujem, riešenie potrieb obyvateľov mesta), o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Prílohy: grafika

Košice, 14.06.2021

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové  
referát nakladania s majetkom  
Vybavuje: JUDr. Eva Slobodníková

**Prenájom pozemkov v k.ú. Južné mesto pre SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o.  
z dôvodov hodných osobitného zreteľa na dobu 30 rokov za účelom vybudovania  
a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu**

1. Žiadateľ	SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o.
2. Katastrálne územie	Južné mesto
3. Parcelné číslo	501/632, 501/627
4. Výmera na prenájom	7 180 m <sup>2</sup>
5. Doba nájmu	určitá - 30 rokov