



MESTO KOŠICE

**Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

<b>Názov materiálu</b>	Prenájom pozemkov v k. ú. Južné mesto na dobu určitú 30 rokov pre Košickú Futbalovú Arénu a. s. z dôvodov hodných osobitného zreteľa	
<b>Predkladá</b>	Mgr. Marcel Gibóda – námestník primátora mesta Košice	
<b>Spracovateľ</b>	Oddelenie právne a majetkové MMK	
<b>Dátum zasadnutia</b>	17. 06. 2021	
<b>Číslo spisu</b>	MK/A/2021/14184	
<b>Uznesenie</b>	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 obchodnú spoločnosť Košická Futbalovú Arénu a.s., IČO: 47845660, so sídlom Trieda SNP 48/A , 040 11 Košice, a to pozemkov:

LV	parc. č. C-KN	m <sup>2</sup> na LV	druh pozemku	m <sup>2</sup> v zábere
11650	501/633	637	ost.pl.	637
detto	501/634	372	ost.pl.	372
detto	501/635	620	ost.pl.	620
detto	501/636	2953	zast.pl.	2953
detto	501/637	16	zast.pl.	16
detto	501/638	1	zast.pl.	1
detto	501/639	34	zast.pl.	34
detto	501/640	8	zast.pl.	8
detto	501/641	44	zast.pl.	44
detto	501/642	7639	zast.pl.	7639
detto	501/643	2144	zast.pl.	2144
detto	501/644	2304	zast.pl.	2304
detto	501/645	1752	zast.pl.	1752
detto	501/646	2012	zast.pl.	2012
detto	501/647	1751	zast.pl.	1751
detto	501/648	9633	ost.pl.	9633
detto	501/649	2110	ost. pl.	2110
detto	501/650	4821	zast.pl.	4821
detto	501/651	624	zast.pl.	624
detto	501/652	470	ost.pl.	470
detto	501/653	200	ost.pl.	200
detto	501/657	213	zast.pl.	213
detto	501/658	9	zast.pl.	9
detto	501/659	7	zast.pl.	7
detto	501/660	55	zast.pl.	55
detto	501/661	11	zast.pl.	11
detto	501/662	243	zast.pl.	243
detto	501/663	314	zast.pl.	314
detto	501/664	259	ost.pl.	259
detto	501/665	606	zast.pl.	606

detto	501/666	1	ost.pl.	1
detto	501/667	20	zast.pl.	20
detto	501/668	28	zast.pl.	28
14465	501/626	440	zast.pl.	440
detto	501/628	4988	zast.pl.	4988
detto	501/629	88	ost.pl.	88
detto	501/630	189	zast. pl.	189
detto	501/631	56	ost. pl.	56
spolu na prenájom				<b>47672</b>

k. ú. Južné mesto  
 účel vybudovanie a prevádzkovanie futbalového štadióna  
 doba nájmu určitá 30 rokov  
 cena za prenájom 1 €/rok za celý predmet nájmu

z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Prenájom pozemkov pre obchodnú spoločnosť Košická Futbalovú Arénu a. s. je z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorým je vybudovanie a prevádzkovanie futbalového štadióna (ďalej len „stavba“), čo je vo verejnom záujme za účelom podpory športu v meste Košice, berúc na zreteľ ciele a zámery, 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

### Prenájmu pozemkov v k.ú. Južné mesto pre Košickú futbalovú arénu a.s. z dôvodov hodných osobitného zreteľa

Nájomnou zmluvou č. 2014002754 zo dňa 16.12.2014 v znení neskorších dodatkov sú mesto Košice prenajalo pozemky spoločnosti Košická Futbalová Aréna a. s. (ďalej len „KFA“) v k. ú. Južné mesto za účelom výstavby nového futbalového štadióna vrátane infraštruktúry pre z dôvodov hodných osobitného zreteľa na dobu neurčitú za 1 €/rok.

Na zameranie spevnených plôch Košickej futbalovej arény bol vypracovaný geometrický plán č. 2-2/2020 zo dňa 04. 08. 2020 (ktorý bol následne premietnutý do katastra nehnuteľností, z ktorého vyplynula potreba úpravy predmetu nájmu uvedenej nájomnej zmluvy. Okrem toho časť predmetu nájmu sa navrhuje prenajať priamo spoločnosti SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o., ktorá prejavila ochotu vybudovať a prevádzkovať tréningové plochy a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu.

Úprava doby nájmu sa navrhuje z dôvodu stability právnych vzťahov medzi prenajímateľom a nájomcom a prípadných budúcich investorských partnerov, ako i ďalšieho rozvoja územia.

Nájomná zmluva medzi mestom Košice a KFA má byť uzavretá na dobu určitú na dlhý čas (30 rokov). Napriek záväzku mesta Košice, že bude akceptovať dlhodobý nájomný vzťah, sa nazdávame, že so zreteľom na mimoriadne dlhú dobu trvania nájmu je vhodné mať zadané dôvody, pri ktorých môže mesto Košice odstúpiť od zmluvy, ak KFA nenaplní 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. KFA) 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 futbalového štadióna je vo verejnom záujme rozvoja športu, ktorý mesto Košice podporuje, čo je možné považovať za dôvod hodný osobitného zreteľa. V tejto súvislosti je vhodné pripomenúť, že Mesto Košice je majoritným akcionárom v spoločnosti KFA, pričom jeho majetková účasť na základnom imaní KFA predstavuje 99,44 %.

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: situácia  
grafická príloha

Košice, 14.06.2021

Vypracovala: JUDr. Eva Slobodníková  
oddelenie právne a majetkové  
referát nakladania s majetkom

**Prenájom pozemkov v k.ú. Južné mesto na dobu určitú pre Košickú Futbalovú Arénu a.s. z dôvodov hodných osobitného zreteľa na dobu určitú 30 rokov**

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| 1. Žiadateľ:           | Košická Futbalová Aréna a.s. |
| 2. Katastrálne územie: | Južné mesto                  |
| 3. Výmera na prenájom: | 47 672 m <sup>2</sup>        |
| 4. Výška nájmu:        | 1 €/rok                      |
| 5. Doba nájmu          | určitá - 30 rokov            |