



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Znovuobnovenie kina Družba – úprava zmluvného vzťahu s nájomcom Chi3, občianske združenie	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor mesta	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové Oddelenie strategického rozvoja	
Dátum zasadnutia	11. september 2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/21113	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 53 ods. 2 písm. d) a § 84 ods. 1 písm. h) a ods. 5 Štatútu mesta Košice a podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

A. schvaľuje

prenájom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Terasa:

- a) objektu bývalého kina Družba - súpisné číslo stavby 203,
- b) pozemkov KN C parcela č. 203/2 a č. 203/1 v celom rozsahu,
- c) časti pozemkov KN C parcela č. 204 o výmere 178,4 m², parcela č. 3938 o výmere 45,7 m² a parcela č. 3939 o výmere 25,4 m²,

nachádzajúcich sa na Hronskej ulici v Košiciach **z dôvodov hodných osobitného zreteľa** pre občianske združenie Chi3, Alžbetina 55, Košice, IČO: 37 884 174 **za účelom** zriadenia a prevádzkovania multifunkčného kultúrno-spoločenského centra s nájomným **1 €/rok za celý predmet nájmu** na obdobie **do 31. januára 2047.**

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že nájomca zriadi a následne bude prevádzkovať multifunkčné kultúrno-spoločenské centrum v objekte, ktorý je dlhodobo užívania neschopný, a teda neupotrebitelný, a to z vlastných či externých finančných zdrojov, tak že znovuobnoví objekt funkčne aj obsahovo plne v súlade s dlhodobou víziou mesta Košice;

B. žiada

primátora mesta Košice zabezpečiť, aby zmluva o nájme nehnuteľností podľa časti A tohto uznesenia obsahovala záväzok nájomcu informovať Mestské zastupiteľstvo v Košiciach raz ročne o vykonaných aktivitách súvisiacich s plnením predmetu zmluvy, a to najmenej do roku 2030;

C. zrušuje

uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 739 zo dňa 23. 9. 2021 v časti B.

Dôvodová správa

Nájomnou zmluvou č. 202200200 zo dňa 31.01.2022 bol vytvorený právny vzťah občianskeho združenia Chi3, Alžbetina 55, Košice, IČO: 37 884 174, k objektu bývalého kina Družba a jeho najbližšieho okolia, a to za účelom znovuoobnovenia jeho obsahového i funkčného využitia. Zmluva bola uzatvorená po predchádzajúcom schválení nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením MZ č. 739/2021.

V súvislosti s **prípravou žiadosti** nájomcu (občianskeho združenia Chi3) o poskytnutie nenávratného finančného príspevku zo štrukturálnych fondov EÚ bol v rámci metodických pracovných rokovaní posudzovaný aj text špecifikovanej zmluvy.

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie (MIRRI) v spolupráci s ďalšími odbornými útvarmi na ústrednej úrovni štátnej správy v rámci neformálnych konzultácií odporučilo prehodnotiť a upraviť text existujúcej nájomnej zmluvy do takej podoby, aby bola v súlade s podmienkami príslušnej výzvy a schémou štátnej pomoci. Súčasne vyjadrilo stanovisko, že by bolo veľmi pravdepodobné, že zmluva v aktuálnom znení by bola neakceptovateľná.

Na základe odporúčaní MIRRI sa pripravuje nový návrh nájomnej zmluvy, ktorá nebude obsahovať namietané náležitosti, a teda zmluvný vzťah by už nemal byť prekážkou úspešného vyhodnotenia nájomcom podanej žiadosti o nenávratné finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov EÚ za účelom vykonania rekonštrukcie objektu.

Zároveň pre úplnosť je potrebné dodať, že celková doba nájmu ani nájomné sa v porovnaní s predošlou (aktuálne platnou) zmluvou nemenia.

Majetková komisia – prerokuje materiál na najbližšom zasadnutí.

V zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení môže mesto Košice realizovať prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou všetkých poslancov.

V zmysle § 84 ods. 1 písm. h) Štatútu mesta Košice možno prenajať majetok mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa v prípade, že prenášaný majetok je neupotrebitelným majetkom; zároveň tento dôvod podľa § 84 ods. 4 a 5 štatútu umožňuje zníženie nájomného až na jedno euro. Z toho dôvodu – s prihliadnutím na reálny (neužívania schopný) stav nehnuteľnosti – sa navrhuje MZ najprv formálne rozhodnúť o jej neupotrebitelnosti.

Obvyklý ročný nájom (§ 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí) bol určený pre prenášané pozemky nasledovne:

- a) pozemok KN C parcela č. 203/2 - znaleckým posudkom č. 113/2025 zo dňa 07.08.2025 - vo výške 19,167 €/m², t. z. 28.400 €/rok
- b) pozemok KN C parcela č. 203/1 - znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m², t. z. 76.058,98 €/rok
- c) pre časť pozemku KN C parcela č. 204- znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m², t. z. 2.125,46 €/rok
- d) pre časť pozemku KN C parcela č. 3938- znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m², t. z. 67,91 €/rok

e) pre časť pozemku KN C parcela č. 3939 - znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m², t. z. 302,62 €/rok

Pozemky označené v bodoch 3/, 4/, 5/ budú potrebné žiadateľovi o NFP na prípadnú realizáciu časti inžinierskych sietí, sadových úprav a spevnených plôch kina nasledovne:

Parcela č.	Výmera záberu m ²	Názov inžinierskej siete
204	7,5	Vodovodná prípojka (rekonštrukcia a vonkajší hydrant)
204	27	Kanalizačná prípojka splašková (rekonštrukcia)
204	39,2	NN prípojka (rekonštrukcia)
204	45,9	Slaboprúdová prípojka - optika
204	52	Spevnené plochy kina
204	6,8	Sadové úpravy
3939	25,4	Slaboprúdová prípojka - optika
3938	5,7	Sadové úpravy

Všeobecnú hodnotu obvyklého nájmu objektu (stavby) nie je toho času možné znaleckým posudkom určiť, keďže objekt nie je užívania schopný. Znaleckým posudkom č. 113/2025 bola určená všeobecná hodnota objektu vo výške 1.690.000 €.

Na základe uznesenia mestskej rady bol doplnený návrh uznesenia MZ v časti B ohľadom informačnej povinnosti nájomcu. Čo sa týka požiadavky na predloženie aktualizovaného návrhu nájomnej zmluvy, táto bude poslancom MZ predložená bez zbytočného odkladu po jej neformálnom odkonzultovaní so zástupcami MIRRI, v záujme toho, aby neobsahovala také náležitosti, ktoré budú brániť prideleniu nenávratného finančného príspevku nájomcovi.

Príloha: grafika

Košice, 26.08.2025

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové
Oddelenie strategického rozvoja