



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu pozemkov v k.ú. Jazero na základe obchodnej verejnej súťaže a podmienky obchodnej verejnej súťaže	
Predkladá	JUDr. Martin Petruško – námestník primátora	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové	
Dátum zasadnutia	19.06.2017	
Číslo spisu	MK/A/2017/04227	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9 ods. 2. písm. a) a písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 2 písm. b) a § 29 ods. 1 písm. b) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

- a) spôsob prevodu pozemkov registra C KN parc. č. 3991/58, ostatné plochy s výmerou 545 m² a parc. č. 3991/59, ostatné plochy s výmerou 870 m² v k.ú. Jazero vo vlastníctve mesta Košice na základe obchodnej verejnej súťaže podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov a
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže:
 - predmetom prevodu vlastníctva majetku mesta Košice sú pozemky registra C KN parc. č. 3991/58, ostatné plochy s výmerou 545 m² a parc. č. 3991/59, ostatné plochy s výmerou 870 m² v k.ú. Jazero, ktoré sú podľa LV č. 11650 vo výlučnom vlastníctve mesta Košice
 - výsledkom obchodnej verejnej súťaže bude uzavretie kúpnej zmluvy na predaj pozemkov registra C KN parc. č. 3991/58, ostatné plochy s výmerou 545 m² a parc. č. 3991/59, ostatné plochy s výmerou 870 m² v k.ú. Jazero
 - minimálna výška kúpnej ceny vychádza zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností určenej na základe aktuálneho znaleckého posudku č. 13/2017, ku ktorej boli pripočítané náklady mesta Košice spojené s prevodom, tzn. spolu vo výške 106 000 €
 - zapracovať do súťažných podkladov ako jednu z podmienok účasti aj zloženie návratnej účastníckej zálohy (zábezpeky)
 - zapracovať do súťažných podkladov územnoplánovacie podmienky stanovené referátom ÚHA mesta Košice ako aj požiadavky MČ Košice – Nad jazerom
 - zapracovať do súťažných podkladov požiadavku, predložiť ako súčasť ponuky aj overovaciu urbanistickú štúdiu, ktorou navrhovateľ preukáže ideový zámer riešenia záujmového územia v súlade s vyhlásenými podmienkami
 - spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu uskutočniť na základe minimálne dvoch hodnotiacich kritérií, z ktorých jedným bude výška kúpnej ceny a druhým ideový zámer uchádzača na využitie územia obsiahnutý v predloženej urbanistickej štúdii
 - súťažný návrh doručiť navrhovateľ na adresu vyhlasovateľa súťaže v lehote, ktorá bude uvedená vo vyhlásení obchodnej verejnej súťaže a súťažných podmienkach
 - navrhovateľ môže predložiť iba jeden súťažný návrh, spracovaný v súlade s vyhlásenými podmienkami
 - navrhovateľ môže predložený návrh dodatočne doplniť, meniť alebo odvolať do uplynutia lehoty stanovenej na predkladanie návrhov
 - navrhovateľ nemá nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži
 - výsledok súťaže bude navrhovateľom oznámený písomne po ukončení výberu v lehote, ktorá bude uvedená v súťažných podkladoch
 - vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo vyhlásené podmienky súťaže meniť, vyzvať účastníka na odstránenie formálnych nedostatkov, ktoré nie sú podstatného charakteru, ďalej rokovať s víťazom súťaže, predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledkov súťaže, odmietnuť všetky predložené návrhy alebo súťaž zrušiť bez uvedenia dôv

Dôvodová správa k určeniu spôsobu prevodu pozemkov v k.ú. Jazero na základe obchodnej verejnej súťaže a podmienky obchodnej verejnej súťaže

Mesto Košice je podľa LV č. 11650 vlastníkom pozemkov registra C KN parc. č. 3991/58, ostatné plochy s výmerou 545 m² a parc. č. 3991/59, ostatné plochy s výmerou 870 m² v k.ú. Jazero. Predmetné pozemky sa nachádzajú v Mestskej časti Košice – Nad jazerom v lokalite ulíc Čiernomorská – Bukovecká a sú zaťažené vecným bremenom „in rem“ v prospech Teplárne Košice, a.s. spočívajúcom v práve oprávneného a každého vlastníka stavby umiestniť, užívať, prevádzkovať, udržiavať a opravovať stavbu „Náhrada parného systému CZT horúcovodným pre zásobovanie tepla sídliska Nad Jazerom“ (právo na vstup, prechod a prejazd po pozemkoch v rozsahu vyznačenom v GP č. 16/2014).

Žiadateľ plánuje pozemky využiť na výstavbu občianskej vybavenosti charakteru doplnkových služieb (polyfunkčný objekt).

Nakoľko ide o voľné, nezastavané pozemky ich prevod by sa mal realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou. V tejto súvislosti uvádzame, že predmetné pozemky už boli v roku 2011 ponúkané na predaj prostredníctvom dobrovoľnej dražby, avšak neúspešne, najmä z dôvodov nedoriešeného dopravného prístupu v tejto lokalite.

K pripravovanému prevodu boli vyžiadané stanoviská referátu ÚHA mesta Košice a MČ Košice – Nad jazerom.

Referát ÚHA mesta Košice vo svojom stanovisku uvádza, že v zmysle platného územného plánu sú dotknuté parcely súčasťou obytných plôch viacpodlažnej zástavby, sú určené pre doplnkové funkcie k obytnej funkcii. Parcely sú v priamej nadväznosti k obchodnému centru a spolu s ním a ďalšími existujúcimi funkciami sú nástupným bodom do obytného súboru a k ďalším existujúcim i plánovaným aktivitám v území (pláž, jazero, rekreácia). V tomto zmysle ide o kľúčové územie, ktoré má funkčne i vizuálne dominantné postavenie a význam. V budúcnosti je nutné ho riešiť komplexne v nadväznosti na existujúcu občiansku vybavenosť, ostatné existujúce funkcie v okolí a súčasné i budúce potreby celej lokality.

V zmysle uvedeného je teda potrebné najprv spracovať urbanistickú štúdiu, v ktorej sa skoordínujú a zdokumentujú ďalšie zámery v území a ktorá preukáže ich vhodnosť. Až následne vedú vyčleniť časť územia, vhodnú na predaj a definovať exaktné požiadavky na budúcu zástavbu a využitie územia.

Na základe požiadavky referátu ÚHA, týkajúcej sa spracovania urbanistickej štúdie sa uskutočnilo pracovné stretnutie. Na základe prijatých záverov referát ÚHA mesta Košice prehodnotil svoje predchádzajúce stanovisko (týkajúce sa využitia predmetného územia) a súhlasí realizovať prevod na základe obchodnej verejnej súťaže. Jej súčasťou bude povinnosť zapracovať a predložiť overovaciu urbanistickú štúdiu, na základe ktorej sa vyjasní podiel zastúpenie funkčných plôch, intenzity využitia územia a dopravných vzťahov. Štúdiu podmieňujú spracovať v zmysle uvedeného v hmote a objeme, so zákresom do podrobnej situácie, na poklade katastrálnej mapy, spracovanej odborne spôsobilou osobou.

MČ Košice – Nad jazerom vo svojom stanovisku uvádza, že po preskúmaní skutkového stavu bolo zistené, že odčlenením parciel 3991/58 a 3991/59 geometrickým plánom došlo k vytvoreniu samostatných parciel, ktoré prerušujú jestvujúci parkový chodník

resp. dochádza k jeho zaústeniu do potenciálnej súkromnej odčlenenej parcely v budúcnosti pravdepodobne oplotenej. Zároveň predpokladajú na vytvorených parcelách umiestnenie stavby, pričom pozemok nemá priame napojenie na cestnú komunikáciu. V tejto súvislosti bude potrebné doriešiť prepojenie obchodnej pasáže parc. č. 3991/2, ktorá je prístupom do potravín s promenádnym chodníkom parc. č. 3962/2, ktorý je spojnica s bytovými domami. Zároveň je potrebné zvážiť možnosť napojenia cestnej komunikácie pre vznikajúci pozemok z komunikácie parc. č. 4462/2.

Z toho dôvodu MČ Košice – Nad jazerom súhlasí s prevodom pozemkov za podmienky, že bude zachovaný alebo preložený parkový chodník parc. č. 3991/57, 3991/40 tak, aby bola zachovaná spojnica chodníkov obchodnej pasáže par. č. 3991/2 a promenádneho chodníka parc. č. 3962/2 v k.ú. Jazero.

Majetková komisia MZ v Košiciach odporučila predložiť na rokovanie MR a MZ spôsob prevodu predmetných pozemkov na základe obchodnej verejnej súťaže, podmienky obchodnej verejnej súťaže a minimálnu kúpnu cenu vo výške 106 000 €.

V súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov má mesto Košice povinnosť schváliť v mestskom zastupiteľstve spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta a v prípade, že sa prevod majetku obce realizuje na základe obchodnej verejnej súťaže a mestské zastupiteľstvo zároveň schvaľuje podľa § 9 ods. 2 písm. b) cit. zákona aj podmienky obchodnej verejnej súťaže.

Košice, 16.05.2017

Spracovala: Ing. Frankovičová
referát nakladania s majetkom

Určenie spôsobu prevodu pozemkov v k.ú. Jazero na základe obchodnej verejnej súťaže a podmienky obchodnej verejnej súťaže

1. Katastrálne územie:	Jazero
2. Parcelné číslo registra C KN:	3991/58 a 3991/59
3. Výmera na predaj:	1415 m ² (545+870)
4. Stanovisko: - referát ÚHA mesta Košice - MČ Košice –Nad Jazerom	súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku
5. Cena podľa znaleckého posudku:	105 341,10 € (74,34 €/m ²)
6. Cena v súlade so Štatútom MK:	105 422,10 €
7. Cena odporúčaná Majetkovou komisiou MZ v Košiciach:	106 000 €