



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu odovzdávacej stanice na Ždiarskej ulici v k. ú. Jazero pre Šefceta Begoliho z dôvodu hodného osobitného zreteľa a dohoda o urovnaní	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	17.09.2026	
Číslo spisu	MK/A/2026/03998	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 95 Štatútu mesta Košice, v súlade s § 52a Štatútu mesta Košice a v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s § 72 ods. 2 písm. h) Štatútu mesta Košice

A. súhlasí

s uzavretím dohody o urovnaní podľa predloženého návrhu,

B. vyhlasuje

stavbu súp. č. 2725 nachádzajúcu sa na pozemku parc. C KN č. 2180 na Ždiarskej ulici v k. ú. Jazero (ďalej len „odovzdávacia stanica“) za prebytočný majetok,

C. schvaľuje

spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice - odovzdávacej stanice 109 súp. č. 2725 nachádzajúcej sa na pozemku parc. C KN č. 2180 na Ždiarskej ulici v k. ú. Jazero pre Šefceta Begoliho, nar. 10.11.1966, bytom Štóska 735/2, 044 25 Medzev do výlučného vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že prevádzaný nehnuteľný majetok je prebytočným majetkom v súlade s §72 ods. 2 písm. h) Štatútu mesta Košice.

Dôvodová správa k spôsobu prevodu odovzdávacej stanice 109 na Ždiarskej ulici v k. ú. Jazero pre Šefceta Begoliho a uzavretie dohody o urovnaní

Pán Šefcet Begoli je evidovaný ako výlučný vlastník dvoch predajných stánkov Ladožská 1A súp. č. 2583 nachádzajúcich sa na parc. C KN č. 4161/4 a parc. č. 4161/5 v k. ú. Jazero, evidovaných na LV č. 13285 od 15. 4. 2016. V stánkoch je zároveň sídlo jeho obchodnej spoločnosti: B – IMPER s. r. o., so sídlom Ladožská 1/A, 040 12 Košice – mestská časť Nad Jazerom, IČO : 46 430 539, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel S. r. o., vložka číslo: 28696/V.

Obidva predajné stánky sa nachádzali na pozemkoch vo vlastníctve mesta Košice parc. C KN č. 4161/4 a parc. č. 4161/5 v k. ú. Jazero na existujúcom upravenom podchode pod električkovou traťou v blízkosti zastávky Ladožská na sídlisku Nad Jazerom.

Z dôvodu plánovanej realizácie stavby „Modernizácia električkových tratí MET v meste Košice, 2. etapa“ mesto Košice ponúklo odkúpenie stánkov. Pán Begoli nesúhlasil s odkúpením a medzi stranami prebiehali rokovania ohľadne možného protiplnenia za stánky, pretože pán Begoli prejavil záujem o protiplnenie vo forme prevodu vlastníctva stavby odovzdávacej stanice 109 súp. č. 2725 nachádzajúcu sa na parcele C KN č. 2180 v k. ú. Jazero na Ždiarskej ulici. Žiadal však aj vlastníctvo k pozemku pod stanicou, s čím mesto Košice nesúhlasilo.

Na účely rekonštrukcie električkových tratí v rámci realizácie diela MET, 2. etapa – stavebný objekt ÚČS 17 – ul. Slanecká, úsek trate križ. VSS(mimo) – Obratisko Važecká (mimo) bolo vydané stavebné povolenie č. 0014/17/2023-364 zo dňa 20.12.2023, ktorého súčasťou bola realizácia SO 17-02-01 TÚ križ. VSS(mimo) – Obratisko Važecká (mimo), príprava územia a demontáže, čo zahŕňalo zbúranie stánkov. V priebehu realizácie diela došlo ku komunikačnému nedostatku, kedy majetkoprávy aspekt bol pri odovzdávaní staveniska zhotoviteľovi opomenutý. V dôsledku tohto nedostatku boli predajné stánky pána Begoliho v súlade so stavebným povolením odstránené vrátane interiéru (hnutelných predmetov, ktoré sa nachádzali v stánkoch) skôr, ako by mesto Košice s pánom Begolím dospelo k vzájomnej dohode smerujúcej k zámene.

V období, kedy ešte bola možná vzájomná zámena, k navrhovanej zámene bolo vyžiadané stanovisko Tepelného hospodárstva s.r.o. Košice (TEHO), ktoré uviedlo nasledovné:

V roku 2020 došlo k dočasnému pozastaveniu účinnosti nájomnej zmluvy č. 58/2006 zo dňa 2.2.2006 na dobu počas realizácie stavby „KE, Rekonštrukcia a modernizácia cesty II/552 – Slanecká cesta“ ku dňu odovzdania staveniska zhotoviteľovi a to vo vzťahu k nasledovnému pozemku na stavbe: parc. č. 2180, súp. č. 2725 o výmere 296 m², zastavaná plocha a nádvorie na LV č. 1704 v k. ú. Jazero.

Predmetná odovzdávacia stanica je prázdna, bez technológie a TEHO súhlasilo s jej predajom, resp. zámenou, pretože TEHO ani neeviduje záujem o prenájom tejto stanice. Podľa vyjadrenia spoločnosti TEHO „objekt po bývalej výmenníkovej stanici OST Ždiarska bol daný v roku 2018 do verejno-obchodnej súťaže na 20 rokov v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 108, zo dňa : 27.04.2015 o prenechaní dočasného odplatného užívania priestorov v bývalých OST v MČ Jazero“. O objekt však nebol záujem, naďalej ho spravovala spoločnosť TEHO. Pred začatím prípravy projektu MET na sídlisku nad Jazerom prišiel prípis zo strany MMK o vyčlenení predmetnej OST z nájomnej zmluvy č. 58/2006, tým pádom bol objekt vrátený do správy mesta“.

Vzhľadom na nezáujem o prenájom odovzdávacej stanice a jej nevyužitie mestom je možné ju vyhlásiť za prebytočný majetok podľa § 52a a §72 ods. 2 písm. h) Štatútu mesta Košice a aplikovať pri predaji nehnuteľnosti dôvod hodný osobitného zreteľa.

V súčasnosti sa mesto Košice po viacerých pracovných rokovaniach dohodlo s pánom Begolim na kompenzovaní zbúraných predajných stánkov vrátane hnuiteľných vecí, ktoré sa v nich nachádzali, za kúpu odovzdávacej stanice 109 na Ždiarskej ulici (bez pozemku pod stanicou). Za týmto účelom je predložená Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach dohoda o urovnaní medzi mestom Košice a pánom Begolim, na základe ktorej by bola z dôvodu hodného osobitného zreteľa za znalcom stanovená kúpna cenu predaná stavba odovzdávacej stanice priamo pánovi Begolimu.

Mesto Košice disponuje odborným posudkom č. 48/2025 zo dňa 26.11.2025, ktorý vyhotovil znalec Ing. Dušan Eperješi, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota predajných stánkov na 31 878,81 eur.

Pán Begoli vyčíslil hodnotu stánkov spolu s hnuiteľnými vecami, ktoré sa v nich nachádzali, na 39 500 eur. (V stánkoch sa nachádzali podľa vyhlásenia pána Begoliho najmä nasledujúce predmety: vitrína na predaj zmrzliny s príslušenstvom, stroj na výrobu zmrzliny, gauč, kreslo, stoličky 3 ks, kancelársky stôl, umývadlo 3x, mixér, autosúčiastky.

Mesto Košice disponuje znaleckým posudkom č. 37/2026 zo dňa 17. 8. 2026 vyhotoveným znalcom Ing. Dušanom Eperješim, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota budovy odovzdávacej stanice bez pozemku na 45 202,36 eur.

V zmysle predloženej dohody mesto v rámci urovnania vzájomných vzťahov uznáva hodnotu predajných stánkov vrátane interiéru vo výške 39 500 eur. Pán Begoli uznáva hodnotu odovzdávacej stanice vo výške 45 202,36 eur, a strany sa dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy, ktorou pán Begoli od mesta odkúpi odovzdávaciu stanicu bez pozemku. Pritom dôjde k započítaniu kúpnej ceny voči hodnote zbúraných predajných stánkov, a teda pán Begoli doplatí mestu rozdiel vo výške 5 702,36 eur.

Oddelenie ÚHA mesta Košice – zaslalo nasledovné stanovisko k využitiu prázdnej výmenníkovej stanice na parc. č. 2180 v k. ú. Jazero:

Dotknutá výmenníková stanica sa nachádza na sídlisku Nad Jazerom v území, ktoré je Územným plánom hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice (ÚPN-HSA) definovaná ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby - stav, v minulosti slúžili ako objekty technickej infraštruktúry. U mono - funkčných plôch sa pripúšťa umiestnenie doplnkových funkcií, ktoré svojim charakterom nie sú rušivé voči základnej funkcii, spolu do 19% z celkovej plochy lokality. Regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice ustanovujú v danom území ponechať 40%-ný podiel zelene z pozemku. Zároveň regulatívy určujú vytváranie podmienok pre zadržiavanie dažďovej vody na zastavanom území mesta /vsakovaním, zachytávaním v nádržiach, jazierkach, využívaním pre úžitkové účely/.

Výrez z katastrálnej mapy



Výmenníková stanica je situovaná na ul. Ždiarskej. Bývalá výmenníková stanica je stavebnou súčasťou technického zázemia stavebne naplneného obytného súboru sídliska Nad Jazerom.

Realizácia výstavby (napr. prístavba, nadstavba), resp. zmena funkčného využitia objektu zvyšuje nároky na dopravnú záťaž v území s plošným záberom pre statickú dopravu, ktorá je v danej lokalite už aj tak problematická. Z uvedeného dôvodu je možné využitie objektu iba v rozsahu jeho existujúcej hmoty s prípadnou nadstavbou ako ustúpeným podlažím, s prínosnou spádovou funkciou pre obyvateľov sídliska - služby /kaviareň, reštaurácia/, obchod, relaxačné služby, kultúrne a klubové priestory.

Pri návrhu nových funkcií výmenníkovej stanice je potrebné zohľadniť účel, na ktorý sú momentálne užívané, resp. pri celkovej rekonštrukcii je potrebné zohľadniť ich polohu, širšie vzťahy a ich zapojenie v území, navrhnuť nový architektonický výraz s ohľadom na okolitú zástavbu a zvoliť vhodnú funkčnú náplň - a to hlavne lokálnu vybavenosť pre okolitých obyvateľov sídliska. Statickú dopravu je nutné navrhnuť v zmysle STN 73 6110/Z1. Podrobný zámer budúceho funkčného využitia objektu a projektovú dokumentáciu rekonštrukcie je potrebné v rozpracovanosti konzultovať na ÚHA.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 31.08.2026 odporučila spôsob prevodu odovzdávacej stanice 109 súp. č. 2725 nachádzajúcej sa na pozemku parc. C KN č. 2180 na Ždiarskej ulici v k. ú. Jazero pre Šefceta Begoliho z dôvodu hodného osobitného zreteľa a uzavretie dohody o urovnaní a Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach materiál prerokovať a schváliť podľa predloženého návrhu.

Košice, 31.08.2026

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové MMK

Referát nakladania s majetkom

Vybavuje: Ing. Lauffová

**Určenie spôsobu prevodu odovzdávacej stanice 109 na Ždiarskej ulici v k. ú.
Jazero pre Šefceta Begoliho a uzavretie dohody o urovnaní**

1. Žiadateľ: Šefcet Begoli
2. Katastrálne územie: Jazero
3. Stavba: odovzdávacia stanica 109 na p. č. 2180
na Ždiarskej ulici
4. Hodnota stavby podľa ZP č. 37/2026
zo dňa 17.8.2026 znalec Ing. Eperješi: 45 202,36 €
5. Hodnota predajných stánkov
vrátane interiéru: 39 500,- €
6. Rozdiel v cenách: **5 702,36 € v prospech mesta Košice**
7. Stanovisko:
 - Oddelenie ÚHA mesta Košice: akceptuje prevod nehnuteľnosti
 - TEHO s.r.o. Košice: súhlasí s predajom, resp. zámenou bývalej
výmenníkovej stanice súp. č. 2725 na p. č. 2180
 - Majetková komisia MZ
v Košiciach dňa 31.08.2026: odporučila spôsob prevodu odovzdávacej stanice
súp. č. 2725 nachádzajúcej sa na pozemku parc. C
KN č. 2180 na Ždiarskej ulici v k. ú. Jazero pre
Šefceta Begoliho z dôvodu hodného osobitného
zreteľa a uzavretie dohody o urovnaní