



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Priamy nájom pozemkov v areáli bývalej ZŠ Galaktická 9 Košice z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre MILEN s.r.o.	
Predkladá	Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie školstva	
Dátum zasadnutia	26.06.2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/13614	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s 84 ods. 1 písm. j) a § 109 ods. 3 a 4 Štatútu mesta Košice

schvaľuje

nájom pozemkov o celkovej výmere 9000 m², ktoré sa nachádzajú v areáli bývalej ZŠ Galactickej 9 v Košiciach, kat. územie Jazero, evidované na LV č. 14199:

- parcela C-KN č. 3380/14 o výmere 1455 m², parcela C-KN č. 3380/15 o výmere 1336 m², parcela C-KN č. 3380/16 o výmere 816 m², parcela C-KN č. 3380/17 o výmere 814 m², parcela C-KN č. 3380/18 o výmere 140 m², parcela C-KN č. 3380/19 o výmere 104 m² a parcela C-KN č. 3380/20 o výmere 4335 m²,

pre: MILEN s.r.o., Galaktická 16, 040 12 Košice, IČO: 36215538

- a) za ročné nájomné 500 eur/celý predmet nájmu,
- b) na dobu určitú – 15 rokov,
- c) na účel - podpora športovej činnosti detí a mládeže a rozvoj športu,
- d) s povinnosťou nájomcu investovať do zhodnotenia predmetu nájmu v prvej tretine trvania doby nájmu finančné prostriedky min. vo výške 202 500,- eur,
- e) nájomca je povinný v súvislosti s externým financovaním technického zhodnotenia predmetu nájmu, do 1 roka od uzatvorenia nájomnej zmluvy, predložiť mestu ako prenajímateľovi podklady preukazujúce potrebu udržateľnosti a prevádzky takéhoto zhodnotenia na dobu 15 rokov. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa celková doba nájmu automaticky skráti na dobu 10 rokov.

ako dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodnený v súlade s § 84 ods. 1 písm. j) a § 109 ods. 3 písm. c) Štatútu mesta Košice, v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za podmienky, že nájomca bude zabezpečovať údržbu prenajatých pozemkov na vlastné náklady v úplnom rozsahu.

Dôvodová správa

Mesto Košice je vlastníkom nehnuteľného majetku v kat. území Jazero, evidovaného na LV č. 14199:

- parcela č. 3380/14 o výmere 1455 m², parcela č. 3380/15 o výmere 1336 m², parcela č. 3380/16 o výmere 816 m², parcela č. 3380/17 o výmere 814 m², parcela č. 3380/18 o výmere 140 m², parcela č. 3380/19 o výmere 104 m² a parcela č. 3380/20 o výmere 4335 m²; celková výmere je 9000 m². Jedná sa o areál bývalej ZŠ Galaktická 9 Košice, predmetné pozemky sú v správe oddelenia školstva MMK, evidované ako školský majetok.

MILEN s.r.o., Galaktická 16, 040 12 Košice, IČO: 36215538 (ďalej len „MILEN“) mal s mestom Košice v minulosti uzatvorenú zmluvu o nájme na dobu určitú 10 rokov, predmetom ktorej bol nájom pozemkov v areáli bývalej ZŠ Galaktická 9 Košice, s výškou nájmu 1€/rok za celý predmet nájmu, ako dôvod hodný osobitného zreteľa schválený MZ v Košiciach uznesením č. 288/2012. V súčasnosti má do 30.06.2025 predmetné pozemky vo výpožičke na základe uznesenia MZ v Košiciach č. 519/2024.

MILEN je obchodná spoločnosť, ktorú zastupuje Michal Kovačevič, syn zosnulého konateľa spoločnosti Mile Kovačeviča, ktorý bol aj zakladateľom športového areálu v areáli bývalej základnej školy. Športový areál vybudoval MILEN v roku 2009 z vlastných zdrojov. V areáli sa nachádzajú 2 futbalové ihriská s povrchom umelej trávy, 2 multifunkčné ihriská, 2 futbalové ihriská s prírodnou trávou, šatne a sociálne zariadenia vrátane toalety. MILEN už 14 rokov podporuje športové aktivity detí a mládeže, ako aj dospelých, pričom uvádza, že doteraz investoval do infraštruktúry športového areálu finančné prostriedky vo výške 500 000 eur.

MILEN v žiadosti uvádza, že v areáli sídli aj športový klub GALAKTIK, ktorý má 200 hráčov od 5 do 18 rokov, ktorí súťažia v rôznych vekových kategóriách: pred prípravka (U5, U6 , U7) – bez súťaže, prípravka (U8 – U11) – súťaž MFZ prípravka, žiaci (U13 a U15 v súťaži II. liga VsFZ, U13B v súťaži IV. liga ObFZ, dorast (U17 a U19 v súťaži II. liga SFZ. V športovom areáli má futbalový klub vytvorené výborné podmienky pre tréningový proces, pričom areál ponúka okrem individuálnych športových aktivít aj širokú škálu športových možností. V areáli sa taktiež už 15 rokov odohráva liga v malom futbale, ako rekreačná súťaž pre amatérskych športovcov, ako aj iné športové podujatia, pričom školy a škôlky mohli areál využívať na nekomerčné aktivity bezodplatne.

MILEN požiadal o prenájom pozemkov v areáli bývalej ZŠ Galaktická 9 v Košiciach, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, na dobu určitú 30 rokov, za ročné nájomné 1 euro, s investičným zámerom na zhodnotenie športového areálu na predmetných pozemkoch vo výške 350 000,- eur, za účelom podpory športovej činnosti detí a mládeže a rozvoja športu. Ako dôvod hodný osobitného zreteľa sa v žiadosti uvádza skutočnosť, že na pôvodnom zanedbanom pozemku žiadateľ vybudoval športový areál a zhodnotil ho na plnohodnotné športové miesto v meste, so zázemím pre mládežnícky futbalový klub. V tejto činnosti chce pokračovať a zlepšovať podmienky pre športové aktivity detí a mládeže, pričom schválením nájmu z dôvodu hodného zreteľa bude žiadateľovi umožnené pokračovať v rozvoji športu na území mesta Košice. V súvislosti s investíciou sa MILEN plánuje uchádzať aj o externé zdroje z Fondu na podporu športu.

Žiadateľ spolu so žiadosťou predložil aj znalecký posudok č. 294/2024 zo dňa 10.11.2024, v rámci ktorého znalec uviedol všeobecnú hodnotu nájmu vo výške 0,56 €/m²/rok resp. 5000 eur/rok za celý predmet nájmu.

Vzhľadom na ustanovenie § 75 ods. 2 písm. c) Štatútu mesta Košice, podľa ktorého možno majetok mesta prenajať na dobu určitú len v prípade, ak sa nájomca zaviazá vykonať na prenajatom majetku technické zhodnotenie najmenej vo výške určenej podľa osobitného predpisu, na dobu určenú podľa § 76 ods. 3, nie však viac ako na dobu 15 rokov, nie je možné vyhovieť požadovanej dĺžke nájmu na 30 rokov. Na základe uznesenia majetkovej komisie zo dňa 26.05.2025, sa navrhuje dobu nájmu 15 rokov, pričom sa prihliada na zámer žiadateľa financovať zhodnotenie predmetu nájmu z externých zdrojov.

V súvislosti so znížením doby nájmu sa odporúča aj znížiť výšku investície na 202 500 eur, ktorú je žiadateľ povinný zrealizovať v prvej tretine doby nájmu (§ 112 ods. 3 štatútu), pričom navrhovanou výškou investície sa dodrží aj ustanovenie § 86 ods. 3 štatútu, podľa ktorého ak k uzatvoreniu nájmu nedošlo na základe obchodnej verejnej súťaže alebo ponukového konania na mieste, doba nájmu nemôže prekročiť podiel celkovej výšky investície a polovice ročnej výšky minimálneho nájomného [výpočet $202\,500\text{ €} / (27000\text{ €} : 2) = 15$].

Vo vzťahu k ročnej výške nájmu sa odporúča 10% z hodnoty nájmu stanovenej znaleckým posudkom tzn. 500 eur/rok.

Minimálne nájomné za nájom pozemkov školských areálov podľa bodu D.3 ods. 3 Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice je vo výške minimálne 3€/m² t. z. pri celkovej výmere pozemkov je minimálne nájomné 27 000,- eur ročne ($3\text{ €} \times 9000\text{ m}^2 = 27000$).

Podľa § 84 ods. 1 písm. j) Štatútu mesta Košice prenajať majetok mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa osobitného predpisu možno len v nasledovných prípadoch:

- na účely poskytovania starostlivosti v zariadení sociálnych služieb a poskytovania záujmových činností, na účely vzdelávania, športu, telovýchovy, kultúry a osvetu.

Podľa § 109 ods. 3 písm. c) Štatútu mesta Košice z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno školský majetok prenajať len výnimočne v prípade, ak účelom nájmu je poskytovanie alebo zabezpečenie športovej činnosti detí a mládeže.

Podľa § 109 ods. 4 znížiť minimálne nájomné za užívanie školského majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno len v prípadoch uvedených v odseku 3.

Podľa § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia [§ 9a ods. 1 až 8](#) a [10 až 14](#) je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sa ustanovenie ods. 1 nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov.

Vzhľadom na skutočnosť, že ide o nájom pozemkov školského areálu z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, oddelenie školstva predkladá tento materiál na rokovanie MR a MZ v Košiciach. Podľa uvedeného zákona pri prenechávaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Materiál bol predložený na rokovanie Mestskej rady v Košiciach dňa 10.06.2025.

Košice, 10.06.2025

Spracoval: Mgr. Branislav Macko, oddelenie školstva