

Dôvodová správa

A. Úvodné informácie

Ako je uvedené aj v základných východiskových údajoch navrhovanej Koncepcie usporiadania niektorých majetkových vzťahov medzi Mestom Košice a Urbariátom Kavečany, p. s. (ďalej len „**koncepcia**“), Urbariát Kavečany, p. s., IČO: 50639706, so sídlom Široká 17/A, 040 01 Košice (ďalej len „**urbariát**“) združuje stovky spoluvlastníkov niektorých pozemkov v kat. úz. Kavečany, obec Košice – Kavečany, vrátane pozemkov parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608¹. Urbariát je pozemkovým spoločenstvom, ktoré je oprávnené s týmito pozemkami nakladať na základe zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

Na častiach pozemkov parc. KN-E č. 589/501 a č. 613/1 je postavená miestna komunikácia (vrátane parkoviska) a ďalšie spevnené plochy vo vlastníctve Mesta Košice (ďalej len „**mesto**“). Časť pozemku parc. KN-E č. 613/1 je súčasťou areálu Zoologickej záhrady Košice (ďalej len „**ZOO**“). Celková výmera časti pozemku parc. KN-E č. 613/1 užívaného mestom alebo ZOO je viac ako 30 000 m².

Súčasťou areálu ZOO je aj podstatná časť pozemku parc. KN-E č. 608 o výmere 464252 m², druh lesný pozemok – a to cca 98 %, t. j. 455415 m² (ďalej tiež „**lesný pozemok**“).²

Pre úplnosť je vhodné uviesť, že členom urbariátu je aj mesto, ktoré je spoluvlastníkom dotknutých pozemkov v podiele 7/624.

Cieľom materiálu je predloženie návrhu usporiadania niektorých majetkových vzťahov medzi mestom a urbariátom v dvoch hlavných variantoch.

B. Vymedzenie dotknutých pozemkov

Mesto reálne užíva pozemky v správe urbariátu, a to

- a) mimo areálu ZOO – ide o časť parc. KN-E č. 589/501 a č. 613/1, predovšetkým pod miestnymi komunikáciami (vrátane parkoviska) a prístupovými spevnenými plochami smerujúcimi od parkoviska do areálu ZOO;
- b) v areáli ZOO – ide o časť parc. KN-E č. 613/1 a časť lesného pozemku (parc. KN-E č. 608).²

V rámci variantu č. 1 sa uvažuje s nájmom týchto pozemkov mestu s výnimkou tej časti pozemku pod parkoviskom, ktoré by mal prevádzkovať urbariát. Keďže v rámci variantu č. 1 sa dotknuté časti pozemkov KN-E č. 589/501 a 613/1 navrhujú prenajať za symbolické nájomné vo výške 1 €, pri špecifikácii predmetu nájmu možno vychádzať z údajov vyplývajúcich z katastrálnej mapy bez podrobného vymedzenia predmetu nájmu.

V rámci variantu č. 2 má mesto záujem o usporiadanie všetkých dotknutých pozemkov (vrátane časti pozemku pod parkoviskom). V prípade variantu č. 2 sa podrobný rozsah užívaných pozemkov určí geometrickým plánom. Takto určená výmera by sa však nemala zásadne líšiť od výmery uvedenej v koncepcii.

¹ Z dôvodu zjednodušenia sa v ďalšom texte už nebude pri označení pozemkov uvádzať príslušné katastrálne územie Kavečany.

² V prípade preukázania, že časť lesného pozemku je mimo areálu ZOO, výmera ako aj výška nájomného sa alikvotne zníži.

Náčrt užívaných pozemkov je vymedzený v grafickej prílohe dôvodovej správy.

C. Finančná otázka usporiadania

C.1 K užívaniu časti lesného pozemku (KN-E č. 608)

Na základe nájomnej zmluvy, ktorej platnosť skončila 31.12.2016, mesto uhradilo Pozemkovému spoločenstvu obce Kavečany v likvidácii za lesný pozemok o výmere 381 246 m² nájomné vo výške 2 531 €/rok (0,0066 €/m²/rok). Opravou údajov o výmere (v rámci zápisu registra obnovennej evidencie pozemkov) je výmera predmetnej parcely v súčasnosti v katastri nehnuteľností evidovaná 464 252 m².

Novovzniknutý Urbariát Kavečany, p. s. (t. j. urbariát, ktorého sa týka usporiadanie vzťahov v súčasnosti), doručil mestu vo februári 2017 návrh ročného nájomného tohto pozemku už v aktuálne evidovanej výmere (464 252 m²) vo výške 51 067,72 €, čo predstavuje jednotkovú cenu nájmu vo výške 0,11 €/m²/rok.

Urbariát doručil začiatkom apríla 2017 návrh nájomnej zmluvy aj s výzvou v ktorej upozorňuje, že ak mesto nezaplatí požadované nájomné v stanovenej lehote, urbariát pristúpi k obmedzeniu dispozície mesta s uvedenou nehnuteľnosťou. Následne však urbariát pristúpil k vyberaniu nájomného (kváziparkovného) z úplne inej nehnuteľnosti, a to k výberu parkovného na parkovisku, ktoré sa však nachádza na pozemku KN-E č. 613/1 (koncom apríla 2017 však došlo k dohode medzi mestom a urbariátom na pokračovaní v rokovaní a urbariát prestal s výberom nájomného od užívateľov parkoviska).

Mesto zadalo vypracovanie znaleckého posudku (Ing. Tomašík), ktorým stanovená cena sa pohybuje približne v tej istej cenovej hladine ako pôvodná cena nájmu (v rozpätí 0,0064 € - 0,0087 € / m² / rok).

Využívajúc ostatnú ponuku urbariátu na prenájom lesného pozemku o výmere 464 252 m² by bol ročný nájom pri cene 0,03 €/m²/rok vo výške 13 927,56 €. Urbariát túto ponuku zdôvodňuje nie v zmysle znaleckého posudku, ale ako cenu obvyklú na tomto území – takúto cenu podľa jeho vyjadrenia platí prevádzkovateľ lyžiarskych vlekov v Kavečanoch za nájom. Časť lesného pozemku je však zjavne mimo areálu ZOO – ide o výmeru cca 8837 m². V rámci usporiadania vzťahov sa teda vychádza len zo skutočne užíwanej výmery (výmera evidovaná v katastri nehnuteľností 464 252 m² mínus 8 837 m² = 455 415 m²).³

Preto v rámci variantu č. 1 sa počíta s uvedenou cenou nájmu lesného pozemku 0,03 €/m²/rok, t. j. **13 662,45 € ročne za celý pozemok** (455415 m² · 0,03 €/m²). Zároveň je však nastavený základný mechanizmus zníženia tejto sumy, ak výber parkovného presiahne sumu 100 tis. €. Z čiastky prevyšujúcej túto sumu sa 75 % použije na zníženie nájomného, resp. aj ročnej splátky za užívanie lesného pozemku v roku 2017. V prípade výberu parkovného vo výške necelých 125 tis. € by tak mestu v príslušnom kalendárnom roku celkom zanikla povinnosť zaplatiť ročné nájomné v uvedenej výške.

C.2 K užívaniu častí pozemkov KN-E č. 613/1 a 589/501

Mesto Košice disponuje znaleckým posudkom č. 32/2017 (spracovateľ Ing. Beáta Serbinová) vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty výšky ročného nájmu za užívanie pozemku pod parkoviskom. V zmysle tohto posudku by bola jednotková cena ročného nájmu

³ V tejto súvislosti je vhodné uviesť, že pôvodný materiál prerokovaný na mestskej rade pôvodne vychádzal z predpokladu užívania celej výmery lesného pozemku – tento materiál však už počíta s aktualizovanou výmerou (zníženou o cca 2 %).

vo výške 3,291 €/m². Pri použití tejto ceny pre výpočet nájomného pod prístupovými miestnymi (príp. účelovými) komunikáciami a vstupným areálom v ZOO by bolo ročné nájomné pri odhadovanej výmere 31 299 m² celkom vo výške **103 005 €** za celú užívanú časť pozemkov KN-E č. 613/1 a 589/501.

Samozrejme, v prípade presného zamerania užívaných pozemkov geometrickým plánom sa výška náhrady môže teoreticky čiastočne znížiť; rovnako možno zobrať na zreteľ, že čiastočne by výšku ročnej finančnej náhrady znížila aj aplikácia režimu zákona č. 66/2009 Z. z. na pozemky umiestnené priamo pod miestnymi komunikáciami (t. j. namiesto nájomného by sa platila finančná náhrada za zriadenie vecného bremena). Radikálne zníženie vyššie uvedenej finančnej náhrady (o viac ako 20 %) však nepredpokladáme.

V rámci variantu č. 1 sa počíta s cenou nájmu uvedeného pozemku vo výške **1 € ročne za celý pozemok**. V tejto súvislosti uvádzame, že mesto doteraz neplatilo žiadnu finančnú náhradu za užívanie týchto pozemkov.

C.3 K regulácii parkovania na parkovisku pred areálom ZOO

Mestu bol doručený hrubý odhad predpokladaných príjmov z parkovného na parkovisku pred areálom ZOO, spracovaný doc. Ing. Petrom Džupkom, PhD., vedúcim katedry regionálnych vied a manažmentu Ekonomickej fakulty Technickej univerzity v Košiciach. Objem tržieb je v zmysle tohto materiálu predpokladaný vo výške 130 – 150 tis. €/rok.⁴

Samozrejme, samotný výber parkovného vôbec nemožno stotožniť s prevádzkovým ziskom plynúcim z prevádzkovania parkovacích – nákladovú položku v prípade prevádzky urbariátom budú tvoriť najmä personálne náklady (mzdy, odvody) a náklady spojené s prevádzkovaním parkoviska (vrátane zimnej a letnej údržby, bežných opráv a pod.), čo by na druhej strane malo znamenať úsporu nákladov na strane prenajímateľa (mesta).

Urbariát navrhuje vo všeobecnosti parkovné vo výške 2 €/deň/za bežný automobil a 10 €/deň/za autobus. Na parkovisku sa nachádza cca 135 parkovacích miest pre motorové vozidlá (z toho tri parkovacie miesta pre autobusy). Letná sezóna v ZOO trvá cca od apríla do októbra (cca šesť mesiacov; cca 54 víkendových dní). V zimnej sezóne je síce možné počítať z príjmom z parkovného (v prípade prevádzky lyžiarskeho vleku), v prípade nepriaznivého počasia však možno predpokladať zanedbateľný príjem z parkovného.

Základné parametre VZN navrhnuté resp. odsúhlasené urbariátom sú uvedené v rámci variantu č. 1. Z okruhu subjektov, ktoré sú oslobodené od úhrady parkovného, je zrejme preferencia mestskej hromadnej dopravy.

D. Zhrnutie

Materiál počíta s dvoma hlavnými variantmi usporiadania:

1. mesto Košice na jednej strane schváli VZN, ktorým umožní reguláciu parkovania na parkovisku pred areálom ZOO, pričom prevádzkovateľom bude urbariát (a zároveň mesto prenajme urbariátu parkovacie plochy za 1 €); urbariát na druhej strane prenajme mestu lesné pozemky v areáli ZOO za 0,03 €/m²/rok a ostatné pozemky pod miestnymi komunikáciami, prístupovými spevnenými plochami a ďalšími pozemkami v areáli ZOO za 1 €; zatiaľ sa režim právnych vzťahov navrhuje nastaviť na dobu určitú do 31. 12. 2022;

⁴ V rámci rokovaní medzi mestom a urbariátom bol zo strany zástupcov urbariátu vyslovený podstatne nižší odhad ročného výnosu z parkovného.

2. mesto nepoverí urbariát prevádzkovaním parkoviska (a zároveň sa rozhodne, či dané parkovisko bude regulované formou spoplatnenia – pričom prevádzkovateľom bude mesto, ním zriadená alebo založená právnická osoba), zároveň však musí počítať s ďalšími finančnými nárokmi urbariátu, ktorým ak mesto nevyhoví, zrejme budú predmetom súdneho konania.

Ďalšie varianty môžu vzniknúť modifikáciou navrhnutých variantov (najmä variantu č. 2), príp. neschválením žiadneho variantu.

Variant č. 1 bol už predbežne odsúhlasený urbariátom (resp. podstatná časť jednotlivých aspektov variantu vzišla z návrhu urbariátu).

V prípade variantu č. 2 bude zrejme nevyhnutnou podmienkou dohoda o finančných nárokoch urbariátu, ktoré mesto nemusí akceptovať – ak sa dohodu o finančnom usporiadaní nepodarí uzavrieť, nemožno vylúčiť ani súdne konanie iniciované urbariátom. To platí najmä v prípade, ak sa urbariát nestotožní s návrhmi mesta, bez ohľadu na to, či sú/budú podopreté príslušnými znaleckými posudkami. Samozrejme, v rámci modifikácie variantu č. 2 môže mesto zaujať aj postoj, že čo sa týka prevádzkovania parkoviska, ostáva zachovaný status quo (doterajší „bezplatný“ stav). V opačnom prípade – zavedením regulácie spoplatnením parkoviska – by sa prevádzkový zisk mal použiť najmä na úhradu finančných nárokov urbariátu.

Košice 22.01.2018

Spracovali: Oddelenie právne a majetkové

Mgr. Stanislav Takáč
referát právny a legislatívny

JUDr. Bibiána Sabolová
referát nakladania s majetkom