

Koncepcia usporiadania niektorých majetkových vzťahov medzi Mestom Košice a Urbariátom Kavečany, p. s.

Základné východiskové údaje

1. 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. 608. 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.
2. 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 častí pozemkov parc. KN-E č. 589/501 a 613/1 užívaných mestom alebo ZOO je viac ako 30 000 m².
3. Súčasťou areálu ZOO je aj cca 98 % pozemku parc. KN-E č. 608 o výmere 464 252 m², druh lesný pozemok (užívaná časť výmery je 455415 m²).
4. Podmienkou prevádzkovania parkovacích miest na parkovisku pred areálom ZOO (ďalej len „**parkovisko**“) za úhradu (parkovné) je schválenie príslušného všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice o dočasnom parkovaní (ďalej len „**VZN o parkovaní**“) v súlade s § 6a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

Variant č. 1

Variant č. 1 koncepcie zahŕňa nasledovné úkony:

- a) schválenie VZN o parkovaní, ktorým sa vytvorí základný právny rámec na to, aby prevádzkovateľom parkovacích miest na parkovisku mohol byť urbáriát;
- b) nájom parkovacích plôch na parkovisku urbáriátu ako osobe poverenej prevádzkovaním parkovacích miest;
- c) nájom časti pozemkov parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608 (kat. úz. Kavečany) mestu.

A. VZN o parkovaní

Základné parametre VZN o parkovaní budú nasledovné:

- a) predmetom regulácie parkovania bude výlučne parkovisko;
- b) spôsob zabezpečenia prevádzky parkovacích miest – prostredníctvom tretej (poverenej) osoby (t. j. urbáriátu);
- c) výška úhrady za dočasné parkovanie motorových vozidiel:

doba spoplatnenia: denne od 8:00 do 19:00

sadzba:

kategória motorového vozidla	čas zakúpenia parkovacieho lístka	
	8:00 – 16:00	16:00 – 19:00
L, M1, N1 (bez osobitnej podmienky)	2 €/deň	1 €/deň
L, M1, N1 s osobitnou podmienkou – označenie motorového vozidla parkovacím preukazom osoby s ťažkým zdravotným postihnutím ¹	1 €/deň	bezplatne
M2, M3, N2	10 €/deň	3 €/deň

oslobodenie od úhrady: služobné vozidlá orgánov Policajného zboru SR, Zboru väzenskej a justičnej stráže SR, ozbrojených síl a zborov SR a Mestskej polície Košice, služobné vozidlá rýchlej zdravotnej pomoci a Hasičského a záchranného zboru pri služobnom výkone a vozidlá poskytujúce prepravnú službu podľa osobitného predpisu² pri služobnom výkone, služobné vozidlá mesta, služobné vozidlá Mestskej časti Košice – Kavečany a služobné vozidlá prevádzkovateľa, vozidlá pohotovostných alebo havarijných služieb pri služobnom výkone, autobusy MHD, vozidlo TAXI (ak doba státia nepresiahne 15 min.)

- d) spôsob jej platenia – zakúpením parkovacieho lístka (prostredníctvom poverenej osoby prevádzkovateľa);
- e) spôsob preukázania jej zaplatenia – platný parkovací lístok, ktorým je doklad potvrdzujúci úhradu;

¹ § 44 zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov a § 17 zákona č. 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia v znení neskorších predpisov.

² § 42 zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov.

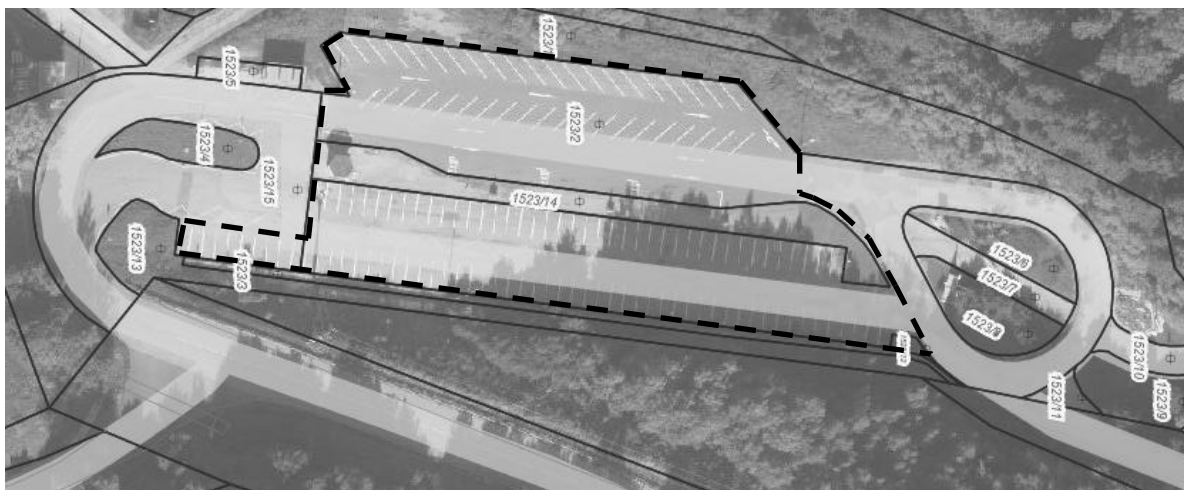
- f) spôsob určenia odplaty poverenej právnickej osoby za prevádzku parkovacích miest – výnos úhrad za dočasné parkovanie.

B. nájom parkovacích plôch na parkovisku

Mesto Košice prenajme parkovisko (parkovacie plochy) urbariátu z dôvodu hodného osobitného zreteľa na symbolické nájomné (1 € ročne) za účelom prevádzky parkoviska a s tým súvisiaceho výberu parkovného v súlade so schváleným VZN o parkovaní.

Predmet nájmu:

parkovisko v časti na parc. KN-C č. 1523/2 a 1523/15 a spevnenej plochy na pozemku parc. KN-C č. 1523/14, kat. úz. Kavečany (hranice sú vyznačené hrubou prerušovanou čiarou):



Zmluvné podmienky – povinnosti nájomcu (urbariátu ako prevádzkovateľa):

- komplexne zabezpečovať prevádzku parkoviska, vrátane výberu parkovného, ktorý bude v celosti príjmom prevádzkovateľa,
- zabezpečiť označenie parkoviska príslušnými dopravnými značkami v súlade s platnými právnymi predpismi,
- zabezpečovať na predmete nájmu (parkovisku) letnú a zimnú údržbu,
- umožniť prejazd cez parkovisko za účelom prístupu na miestnu resp. účelovú komunikáciu smerujúcu do areálu ZOO,
- povinnosť využívať parkovisko len na stanovený účel (prevádzka parkovacích miest) – v prípade iného účelu (zvláštného užívania) sa vyžaduje osobitné povolenie mesta ako príslušného cestného správneho orgánu,
- do 15 dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca prevádzkovateľ bude oznamovať mestu základný štatistický prehľad predaných parkovacích lístkov (v štruktúre podľa jednotlivých sadzieb) – a v prípade spoločnej prevádzky viacerých parkovísk (okrem „mestského“ parkoviska, ktorého sa týka regulácia VZN o parkovaní, aj ďalších pozemkov v správe urbariátu, ktoré využíva za účelom parkovania), ak nebude možné rozlíšenie výberu parkovného, prevádzkovateľ oznámi celý výber parkovného

Zmluvné podmienky – povinnosti prenajímateľa (mesta):

- pred akoukoľvek zmenou VZN o parkovaní alebo povoľovaním zvláštného užívania si mesto vyžiada predchádzajúce stanovisko urbariátu.

Doba trvania zmluvy:

- na dobu určitú do 31. 12. 2022;
- možnosťou predĺženia zmluvy v prípade schválenia mestským zastupiteľstvom v súlade s príslušnými právnymi predpismi;
- prenajímateľ bude oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak dôjde k predčasnému ukončeniu nájomnej zmluvy špecifikovanej ďalej v písm. C.

Nájomné a splatnosť:

- vzhľadom na symbolickú výšku nájomného bude nájomné uhradené naraz za celú dobu nájmu do 30 dní od účinnosti nájomnej zmluvy

C. nájom častí pozemkov parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608 (kat. úz. Kavečany) mestu

Urbariát prenajme mestu pozemky pod prístupovou miestnou komunikáciou do ZOO a časťou areálu ZOO nasledovne

- a) pod prístupovou miestnou komunikáciou do ZOO a časťou areálu ZOO za symbolické nájomné v súhrnnej výške 1 € ročne:

<i>vymedzenie parcely</i>	<i>podrobnejšia identifikácia</i>	<i>výmera</i>	<i>poznámka</i>
časť parc. KN-E č. 589/501	časť komunikácie na parc. KN-C č. 1543/1	1867 m ²	smerom od dediny k parkovisku
časť parc. KN-E č. 613/1	časť komunikácie na parc. KN-C č. 1543/1	683 m ²	smerom od dediny k parkovisku (pokračovanie)
časť parc. KN-E č. 613/1	parc. KN-C č. 1523/15 (1324 m ²) okrem parkovacích plôch (113 m ²)	1211 m ²	komunikácia pred zastávkou MHD (vrátane otočky)
časť parc. KN-E č. 613/1	parc. KN-C č. 1523/4	151 m ²	trávnatý ostrovček v otočke pred zastávkou MHD
časť parc. KN-E č. 613/1	parc. KN-C č. 1523/5	69 m ²	spevnená plocha pod zastávkou MHD a na priľahlom chodníku
časť parc. KN-E č. 613/1	časť komunikácie na parc. KN-C č. 1523/2 na druhej otočke	868 m ²	druhá otočka za parkoviskom (bližšie k areálu ZOO)
časť parc. KN-E č. 613/1	parc. KN-C č. 1523/6 (207 m ²), 1523/7 (147 m ²) a 1523/8 (217 m ²)	571 m ²	pozemok v strede druhej otočky za parkoviskom (bližšie k areálu ZOO)
časť parc. KN-E č. 613/1	parc. KN-C č. 1523/10	114 m ²	spevnená plocha od druhej otočky (bližšie k areálu ZOO)
časť parc. KN-E č. 613/1	parc. KN-C č. 1523/9	245 m ²	
časť parc. KN-E č. 613/1	parc. KN-C č. 1523/11	41 m ²	
časť parc. KN-E č. 613/1	v zmysle osobitnej grafickej identifikácie	21987 m ²	ďalšie pozemky smerom od druhej otočky k areálu ZOO vrátane pozemkov v areáli ZOO
<i>spolu</i>		<i>27807 m²</i>	
<i>nájomné spolu</i>		<i>1 €</i>	

Poznámka: výmera vyznačená kurzívou bola stanovená orientačným spôsobom cez GISplan Košice.

b) lesné pozemky za cenu 0,03/m²/rok

vymedzenie parcely	výmera	nájomné spolu
časť parc. KN-E č. 608	455415 m ²	13662,45 €

Poznámka: v prípade preukázania, že ďalšia časť lesného pozemku je mimo areálu ZOO, výmera ako aj výška nájomného sa alikvotne zníži.

Doba trvania zmluvy:

- na dobu určitú do 31. 12. 2022;
- možnosťou predĺženia zmluvy v prípade schválenia mestským zastupiteľstvom v súlade s príslušnými právnymi predpismi;
- prenajímateľ (urbariát) bude oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak dôjde k zmene VZN bez predchádzajúceho súhlasu urbariátu, pričom odstúpenie bude možné do troch mesiacov od účinnosti príslušnej zmeny VZN.

Nájomné a splatnosť:

- vzhľadom na symbolickú výšku nájomného za užívanie častí pozemkov parc. KN-E č. 613/1 a 589/501 bude nájomné v tejto časti uhradené naraz za celú dobu nájmu do 30 dní od účinnosti nájomnej zmluvy;
- nájomné za užívanie časti pozemku KN-E č. 608 (13662,45 €) bude uhrádzané do konca príslušného kalendárneho roka.

Finančné vysporiadanie za rok 2017:

Mesto uhradí urbariátu úhradu za užívanie častí pozemkov parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608 v roku 2017 vo výške dohodnutého nájomného (1 € + 13662,45 €) podľa nasledovného splátkového kalendára:

- sumu 1 € v lehote do 30 dní od účinnosti nájomnej zmluvy,
- sumu 1662,45 € do 31. 12. 2018,
- sumu 3000,00 € do 31. 12. 2019,
- sumu 3000,00 € do 31. 12. 2020,
- sumu 3000,00 € do 31. 12. 2021,
- sumu 3000,00 € do 31. 12. 2022.

Osobitný spôsob usporiadania v prípade vyššieho výberu parkovného:

1. Ak výber parkovného v príslušnom kalendárnom roku presiahne sumu 100 tis. €, ročné nájomné za lesný pozemok – časť parc. KN-E č. 608 (13662,45 €) a splátka za finančné vysporiadanie za rok 2017 v zmysle vyššie uvedeného splátkového kalendára (ďalej spolu len „ročná finančná náhrada“) sa zníži o 75 % sumy, ktorá presiahne výber parkovného nad uvedený finančný limit 100 tis. €.
2. Zníženie ročnej finančnej náhrady podľa predchádzajúceho bodu sa uskutoční najviac do výšky ročnej finančnej náhrady. Po dosiahnutí tohto limitu sa ročná finančná náhrada už ďalej neznižuje.
3. Ak mesto uhradilo v dôsledku termínu splatnosti ročnú finančnú náhradu alebo jej časť vo väčšom rozsahu ako podľa bodov 1 a 2, urbariát na základe žiadosti mesta do 15 dní vráti nadmerne zaplatenú časť ročnej finančnej náhrady.

Variant č. 2

Variant č. 2 koncepcie zahŕňa nasledovné úkony:

- a) nájom častí pozemkov parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608 (kat. úz. Kavečany) mestu,
- b) prípravu VZN o parkovaní, pričom prevádzkovateľom bude mesto alebo právnická osoba zriadená alebo založená mestom.

A. nájom častí pozemkov parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608 (kat. úz. Kavečany) mestu

Urbariát prenajme mestu pozemky pod prístupovou miestnou komunikáciou do ZOO a časťou areálu ZOO nasledovne:

Predmet nájmu:

- a) pod prístupovou miestnou komunikáciou do ZOO a časťou areálu ZOO

vymedzenie parcely	podrobnejšia identifikácia	výmera
časť parc. KN-E č. 589/501 a časť parc. KN-E č. 613/1	uvedené vyššie v rámci variantu č. 1 v časti C písm. a)	27807 m ²
časť parc. KN-E č. 613/1	časť parc. KN-C č. 1523/15 – parkovacie plochy	113 m ²
časť parc. KN-E č. 613/1	časť parc. KN-C č. 1523/2 (4247 m ²) – okrem druhej otočky (868 m ²)	3379 m ²
spolu		31299 m²

Poznámky:

1. Výmera vyznačená kurzívou bola stanovená orientačným spôsobom cez GISplan Košice.
2. Druhá a tretia položka nie sú zahrnuté v rámci variantu č. 1 z dôvodu, že ide o pozemky, na ktorých je postavené parkovisko, ktoré by v zmysle variantu č. 1 mal prevádzkovať urbariát.
3. Podrobný rozsah užívania by sa určil na základe geometrického plánu.

- b) lesný pozemok

vymedzenie parcely	výmera
časť parc. KN-E č. 608	455415 m ²

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

Nájomné: za cenu nepresahujúcu cenu stanovenú znaleckým posudkom, pričom nájomné za užívanie pozemkov pod miestnymi komunikáciami nemôže presiahnuť finančnú náhradu za zriadenie vecného bremena podľa zákona č. 66/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Doba trvania zmluvy: na dobu neurčitú.

B. príprava VZN o parkovaní

- pri určení základných parametrov VZN o parkovaní možno vychádzať zo základných parametrov, s ktorými sa počíta v rámci variantu č. 1; prevádzkovateľom parkovacích miest bude mesto alebo právnická osoba zriadená alebo založená mestom.