



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu nebytového priestoru č. NP 1 v dome na ul. Bačíkova č. 10 pre nájomcu, spoločnosť PRAEMIUM-PERMANSIO s.r.o. z dôvodu <i>hodného osobitného zreteľa</i>	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	13.11.2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/10213	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien
doplnkov

s c h v a ľ u j e

spôsob prevodu nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Košice:

- nebytového priestoru č. 1 s výmerou 78,73 m², nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Bačíkova č. 10, súp. č. 326, postaveného na parcelách registra C KN č. 301/1 Zastavané plochy a nádvoría vo výmere 281 m², č. 301/2 Zastavané plochy a nádvoría vo výmere 39 m² a č. 298/2 záhrada vo výmere 146 m², v k. ú. Stredné Mesto, zapísanom v liste vlastníctva domu č. 11229, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 1606/10000 prislúchajúceho k NP 1 z dôvodu *hodného osobitného zreteľa* pre:

spoločnosť PRAEMIUM – PERMANSIO s.r.o. so sídlom na ul. Spišské námestie č. 4, 040 12 Košice, IČO: 36 209 830 v zastúpení konateľa PhDr. Monika Piliarová PhD. do výlučného vlastníctva.

Dôvod hodný osobitného zreteľa je skutočnosť, že v súlade s ustanovením § 72 písm. d) Štatútu mesta Košice, prevádzaný majetok bude slúžiť na verejnoprospešný účel (poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore klinickej psychológie a psychiatrie, ergoterapia, arteroterapia a iné...) minimálne 10 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníctva majetku s podmienkou spolupodieľania sa na oprave hradobného múru v súlade s povoleniami príslušných inštitúcií bez nároku na rozpočet mesta.

D ô v o d o v á s p r á v a

k prevodu nebytového priestoru č. NP 1 v dome na ul. Bačíkova č. 10 pre nájomcu, spoločnosť PRAEMIUM-PERMANSIO s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa

V bytovom dome na ul. Bačíkova č. 10, súp. č. 326, nachádzajúceho sa na parcele č. 301/1, 301/2 a 298/2 v k. ú. Stredné mesto boli odpredané všetky bytové jednotky. Vo vlastníctve mesta Košice ostal 1 nebytový priestor, ktorý je v správe BPMK, s.r.o.

Nebytový priestor č. NP1 s výmerou 78,73 m² je zapísaný v liste vlastníctva domu č. 11229 s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 1606/10000 a nachádza sa na prízemí so vstupom z ulice Bačíkova č. 10.

Ročný nájom je vo výške 4 428 €. Do fondu opráv a údržby domu uhrádza správca za mesto Košice ročne 2 139 €.

O odkúpenie nebytového priestoru č. NP1 požiadal nájomca, spoločnosť PRAEMIUM-PERMANSIO s.r.o., v zastúpení PhDr. Moniky Pilarovej, PhD., ako úspešný uchádzač v rámci obchodnej verejnej súťaže, ktorú realizoval BPMK, s. r. o. v roku 2024. Priestor je prenajatý od 04.11.2024. Ide o neštátne zdravotnícke zariadenie v odboroch klinická psychológia a psychiatria, prvý psychiatrický stacionár so sídlom na Poliklinike nad Jazerom, Košice. Predchádzajúci nájomca ukončil nájom ku 31.08.2024 a priestor zanechal v zlom technickom a nepoužiteľnom stave. Nájomca si je vedomý, že do užívania schopného stavu nebytového priestoru bude musieť vynaložiť vysokú finančnú investíciu.

Nebytový priestor sa nachádza v susedstve s hradbovým múrom, ktorý bol staticky posúdený ako poruchový pre rozsiahle degradácie spojiva a lokálne výlomky kusových prvkov, trhliny a obnaženie muriva stenových konštrukcií. Terasa, ktorú tento múr podopieral nemá stabilný základ, preto sa nájomca spolu so susedným vlastníkom podieľa finančne aj na obnove tohto múru. V tomto mieste dochádza aj k zatekaniu do muriva, následkom čoho dochádza k odlupovaniu murivu, navlhnutia a vytvárajú sa trhliny, ktoré zasahujú aj nebytový priestor.

Nájomca by po odkúpení využíval priestor ako školiace stredisko, **edukačný inštitút ergoterapie** (*jedná sa o modernú inovatívnu liečebnú metódu, ktorá slúži na zlepšenie kvality života človeka tým, že sa človek aktívne a zmysluplne zapája do zamestnania, ktoré mu bolo predtým z akýchkoľvek dôvodov znemožnené*) a **arteroterapie** (*forma terapie, ktorá využíva umenie ako prostriedok na vyjadrenie emócií, myšlienok a pocitov*).

Činnosťou spoločnosti je aj organizovanie každoročných odborných konferencií, odborné vzdelávania, organizovanie medzinárodnej konferencie „Arteterapeutické dni východu“ a ďalšie nespočetné sprievodné aktivity. Okrem toho sa v prvom psychiatrickom stacionári zaoberajú intenzívnou ambulantnou liečbou, edukačnou činnosťou, muzikoterapiou, biblioterapiou, rodinnou terapiou a inými činnosťami pre podporu duševného zdravia.

Vzhľadom k zmene niektorých ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov novelou zákona č. 283/2018 Z. z., ktorou bolo zrušené predkupné právo nájomcu a vlastníka bytu na nebytový priestor (§ 16 ods. 3 zákona), môže obec môže pri prevode nebytového priestoru do vlastníctva jeho nájomcovi uplatniť § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov **ako dôvod hodný osobitného zreteľa**, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne 3/5 - inovou väčšinou a osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so Štatútom mesta Košice.

Správca, BPMK, s.r.o. - navrhuje predaj NP, na prevádzku neevidujú žiadne nedoplatky, ani sťažnosti. Súčasný stav NP zodpovedá vyjadreniam a opisu nájomcu doložením fotografií súčasného stavu.

Majetková komisia MZ v Košiciach zo dňa 26.05.2025 – odporúča:

- spôsob prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa – nebytového priestoru č. 1 vo výmere 78,73 m² (po upresnení v ZP), nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Bačíkova č. 10, súp. č. 326, postaveného na parcelách registra C KN č. 301/1 vo výmere 281 m², č. 301/2 vo výmere 39 m², č. 298/2 vo výmere 146 m², v k. ú. Stredné Mesto, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku vo veľkosti 1606/10000 prislúchajúceho k NP 1 z dôvodu *hodného osobitného zreteľa* pre PRAEMIUM-PERMANSIO s. r. o. do výlučného vlastníctva podľa predloženého materiálu
- Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach materiál prerokovať a schváliť podľa predloženého materiálu.

Košice, 28.10.2025

Spracovala: JUDr. Maščáková
referát nakladania s majetkom

Nebytový priestor č. NP 1:**Bačíkova č. 10**

1. Nájomca:	PRAEMIUM-PERMANSIO s.r.o.
2. Dom - súpisné č.:	329
3. Číslo parcely:	301/1,301/2,298/2
4. Katastrálne územie/MČ:	Stredné mesto/ Košice – Staré mesto
5. Výmera NP: z toho alikvotný podiel pozemku k NP:	78,73 m ² 1606/10000 (74,84 m ²)
6. Cena podľa ZP:	115 401,84 €
7. Ročný nájom:	4 428 €
8. Ročný príspevok do FOÚD :	2 139 €
9. Vzťah žiadateľa k nehnuteľnosti :	NZ od 04.11.2024 na dobu neurčitú

STANOVISKÁ:

- správca, BPMK, s.r.o.:

odporúča predaj NP

- Majetková komisia v Košiciach
zo dňa 26.05.2025:

odporúča spôsob prevodu nehnuteľného
majetku, NP 1 vo výmere 77 m² na prízemí
domu Bačíkova č. 10 z dôvodu hodného
osobitného zreteľa pre PRAEMIUM-
PERMANSIO s.r.o. podľa predloženého
materiálu