



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Vklad nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Košice do imania obchodnej spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o.
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA – primátor mesta Košice
Spracovateľ	Oddelenie strategického rozvoja Oddelenie právne a majetkové Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií
Dátum zasadnutia	17.09.2026
Číslo spisu	MK/A/2026/12159
Uznesenie	MZ: MR :

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

podľa § 10 ods. 3 písm. c) a j) zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov a § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 14 Štatútu mesta Košice

A. schvaľuje

nepeňažný vklad nehnuteľného majetku mesta Košice uvedeného v prílohe tohto uznesenia do imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. so sídlom, IČO: („ďalej len spoločnosť“),

B. žiada

primátora mesta Košice, aby vykonal príslušné úkony súvisiace s nepeňažným vkladom nehnuteľného majetku podľa časti A v lehote určenej valným zhromaždením spoločnosti.

**Zoznam nehnuteľného majetku určeného na nepeňažný vklad Mesta Košice
do imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o.**

1. Lokalita Jesenského (katastrálne územie Stredné Mesto, v obci Košice – Staré Mesto, okres Košice I.)				
<i>LV č.</i>	<i>Parc. C KN č.</i>	<i>Výmera [m²]</i>	<i>Druh</i>	<i>Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku [v EUR]</i>
10527	2096/1	435	Ostatná plocha	101 433,30
10527	2096/4	6	Ostatná plocha	699,54
10527	2106	4 291	Zastavaná plocha a nádvorie	2 001 150,76
10527	2096/3	9	Ostatná plocha	1 049,31
Spolu pozemky (4 741,00 m²)				2 104 332,91
Všeobecná hodnota celkom				2 104 332,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene				2 100 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiľiónystotisíc EUR				

Nepeňažný vklad nehnuteľného majetku Mesta Košice do imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. je určený znaleckým posudkom č. 8/2026 zo dňa 19.04.2026 spracovaným znalcom Ing. Zdenkom Titkom vo výške 2 100 000,00 EUR (suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote vkladaneho majetku zaokrúhlená na celé desaťtisíce EUR).

2. Lokalita Thurzova (katastrálne územie Stredné Mesto, v obci Košice – Staré Mesto, okres Košice I.)				
<i>LV č.</i>	<i>Parc. C KN č.</i>	<i>Výmera [m²]</i>	<i>Druh</i>	<i>Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku [v EUR]</i>
10772	Dom č. s. 1519/11		Stavba na parc. C KN č. 2396	335 815,46
10772	Oplotenie murované z kameňa		Stavba	12 639,35
10772	Vonkajšie úpravy		Vodovodná prípojka	734,50
10772	Vonkajšie úpravy		Kanalizačná prípojka	2 305,65
10772	Vonkajšie úpravy		Plynová prípojka	270,75
10772	Vonkajšie úpravy		Spevnená plocha na parc. C KN č. 2396	2 786,13
10772	Vonkajšie úpravy		Vonkajšie schody na parc. C KN č. 2396	384,04
10772	2396	908	Zastavaná plocha a nádvorie	290 741,60
Spolu za Vonkajšie úpravy				6 481,15
Spolu stavby				354 935,96
Pozemky (908,00 m²)				290 741,60
Všeobecná hodnota celkom				645 677,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene				646 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstoštyridsaťšesťtisíc EUR				

Nepeňažný vklad nehnuteľného majetku Mesta Košice do imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. je určený znaleckým posudkom č. 9/2026 zo dňa 23.04.2026 spracovaným znalcom Ing. Zdenkom Titkom vo výške 646 000,00 EUR (suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote vkladaneho majetku zaokrúhlená na celé desaťtisíce EUR).

3. Lokalita Clementisova**(katastrálne územie Furča, v obci Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III.)**

<i>LV č.</i>	<i>Parc. C a E KN č.</i>	<i>Výmera [m²]</i>	<i>Druh</i>	<i>Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku [v EUR]</i>
1	Vonkajšie úpravy		Spevnená plocha z asfaltobetónu na parc. C KN č. 1719/2	1 037,80
1	Vonkajšie úpravy		Odvodňovací rigol na parc. C KN č. 1590/38	2 026,60
1	C KN č. 1590/38	3 788	Zastavaná plocha a nádvorie	815 745,80
1	C KN č. 1719/2	2 935	Zastavaná plocha a nádvorie	711 062,45
1	E KN č. 9372/501	324	Zastavaná plocha a nádvorie	78 495,48
Spolu za Vonkajšie úpravy				3 064,40
Spolu stavby				3 064,40
Spolu pozemky (7 047,00 m²)				1 605 303,73
Všeobecná hodnota celkom				1 608 368,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene				1 610 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónšesťstodesaťtisíc EUR				

Nepeňažný vklad nehnuteľného majetku Mesta Košice do imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. je určený znaleckým posudkom č. 13/2026 zo dňa 13.05.2026 spracovaným znalcom Ing. Zdenkom Titkom vo výške 1 610 000,00 EUR (suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote vkladaneho majetku zaokrúhlená na celé desaťtisíce EUR).

4. Lokalita Alejová**(katastrálne územie Južné Mesto, v obci Košice – m. č. Juh, okres Košice IV.)**

<i>LV č.</i>	<i>Parc. C KN č.</i>	<i>Výmera [m²]</i>	<i>Druh</i>	<i>Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku [v EUR]</i>
11650	Vonkajšie úpravy		Parkovisko na parc. C KN č. 501/8	61 944,24
11650	Vonkajšie úpravy		Komunikácia na parc. C KN č. 501/712	11 670,12
14465	Vonkajšie úpravy		Spevnená plocha na parc. C KN č. 501/493	62,70
11650	Vonkajšie úpravy		Verejné osvetlenie pozdĺž parc. C KN č. 501/712	0,00
11650	501/8	3 344	Zastavaná plocha a nádvorie	1 230 993,28
11650	501/42	532	Zastavaná plocha a nádvorie	195 839,84
11650	501/354	1 767	Zastavaná plocha a nádvorie	650 468,04
11650	501/356	9	Zastavaná plocha a nádvorie	3 313,08
11650	501/357	147	Zastavaná plocha a nádvorie	54 113,64
11650	501/358	8	Zastavaná plocha a nádvorie	2 944,96
11650	501/359	277	Zastavaná plocha a nádvorie	101 969,24
11650	501/489	1 583	Zastavaná plocha a nádvorie	582 733,96
11650	501/712	630	Zastavaná plocha a nádvorie	231 915,60

14465	501/490	1 207	Ostatná plocha	444 320,84
14465	501/491	283	Zastavaná plocha a nádvorie	104 177,96
14465	501/492	191	Ostatná plocha	70 310,92
14465	501/493	1 466	Ostatná plocha	539 663,92
14465	501/500	153	Ostatná plocha	56 322,36
14465	501/521	142	Zastavaná plocha a nádvorie	52 273,04
14465	501/522	545	Ostatná plocha	200 625,40
Spolu za Vonkajšie úpravy				73 677,06
Spolu stavby				73 677,06
Spolu pozemky (12 284,00 m²)				4 521 986,08
Všeobecná hodnota celkom				4 595 663,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlene				4 600 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyrimiliónyšesťstotisíc EUR				

Nepeňažný vklad nehnuteľného majetku Mesta Košice do imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. je určený znaleckým posudkom č. 15/2026 zo dňa 22.05.2026 spracovaným znalcom Ing. Zdenkom Titkom vo výške 4 600 000,00 EUR (suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote vkladaneho majetku zaokrúhlená na celé desaťtisíce EUR).

Dôvodová správa

Cieľom predkladaného materiálu je prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Košice, do imania obchodnej spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. formou nepenažného vkladu, za účelom jeho prevádzkovania Nájomným bývaním Košice, s. r. o. a za účelom realizácie vládou podporovaného projektu Nájomného bývania.

1. Prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Košice - nepenažným vkladom do imania Nájomného bývania Košice, s. r. o.

1.1. Súčasný stav

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach (ďalej len „MZ“) rokovalo o téme založenia spoločného podniku Mesta Košice s WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbh Wien resp. jej dcérskou spoločnosťou (ďalej len „WBG“), už trikrát, a to na zasadnutí v apríli 2025, v septembri 2025 a v máji 2026.

Výsledkom označených rokovaní bolo prijatie uznesenia č. 785/2025, uznesenia č. 885/2025 a uznesenia č. 1060/2026, ktorými MZ predovšetkým schválilo založenie spoločného podniku, spoločenskú zmluvu a dohodu spoločníkov spoločného podniku. Súčasťou materiálov bola aj dôvodová správa, ktorá podrobne vysvetľovala projekty nájomného bývania a rámec spoločných vzťahov medzi Mestom Košice a WBG. Preto v **plnom rozsahu odkazujeme na príslušné dôvodové správy** zverejnené na webovom sídle Mesta Košice:

- bod č. 23 programu zasadnutia MZ dňa 24.04.2025
<https://www.kosice.sk/mesto/samosprava/mestske-zastupitelstvo/2022-2026/zasadnutie/30>
- bod č. 30 programu zasadnutia MZ dňa 11.09.2025
<https://www.kosice.sk/mesto/samosprava/mestske-zastupitelstvo/2022-2026/zasadnutie/32>
- bod č. 2 programu zasadnutia MZ dňa 12.05.2026
<https://www.kosice.sk/mesto/samosprava/mestske-zastupitelstvo/2022-2026/zasadnutie/36>

1.2. Navrhovaný stav

Spoločný podnik Nájomné bývanie Košice, s. r. o., vznikol dňa:, a bol zapísaný v obchodnom registri: Mestského súdu, Oddiel: Sro, Vložka č.:, ktorého predmetom činnosti je:

- Prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov, bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- Správ a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

Dnes predkladaný materiál nadväzuje na už skôr prerokované materiály a okrem lokalít Mesta Košice - Jesenského a Thurzova pojednáva predložený materiál aj o vklade nehnuteľného majetku v lokalite Clementisova a Alejová.

Nepeňažný vklad nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Košice do imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. je určený znaleckým posudkom č. 08/2026 zo dňa 19.04.2026, č. 9/2026 zo dňa 23.04.2026, č. 13/2026 zo dňa 13.05.2026, č. 15/2026 zo dňa 22.05.2026 spracovaných znalcom v Odbore: Stavebníctvo, Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností - Ing. Zdenkom Titkom, Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce. Celková všeobecná hodnota vkladaneho majetku je 8 956 000,00 EUR. Nepeňažný vklad nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Košice, tvorí prílohu navrhovaného uznesenia.

1.3. Právny rámec vkladu nehnuteľného majetku

V zmysle § 6 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.

V zmysle § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov obecné zastupiteľstvo schvaľuje vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich spoločností.

1.4. Vklad nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Košice do imania obchodnej spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. nepeňažným vkladom

Súčasný stav základného imania je schválený vo výške 5 000,00 EUR
(Mesto Košice – peňažný vklad vo výške 750,00 EUR,
WBG – peňažný vklad vo výške 4 250,00 EUR.)

Podiel spoločníkov na hlasovacích právach: Mesto Košice = 15%; WBG = 85%.

V zmysle bodu 11.3 Dohody spoločníkov uzatvorenej v zmysle Uznesenia MZ č. 1060 zo dňa 12.05.2026 sa veľkosť podielov na hlasovacích právach a podielov na zisku v dôsledku nepeňažného vkladu Mesta Košice nezmení.

Vklad nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Košice do imania spoločnosti nepeňažným vkladom, zvýši výšku vlastného imania spoločnosti Nájomné bývanie Košice, s. r. o. a vylepší jeho štruktúru z pohľadu likvidity a stálej výnosnosti, zvýši bonitu spoločnosti pri zabezpečovaní externých zdrojov.

Podiel na vybudovaných nájomných bytoch - ktoré budú určené pre potreby samosprávy Mesta Košice - bude závislý/odvodený od hodnoty vkladaných pozemkov a od hodnoty celého projektu. Vlastníkom všetkých bytov však naďalej ostane spoločný podnik.

V Košiciach, 20.08.2026

Spracoval: Oddelenie strategického rozvoja

Oddelenie právne a majetkové

Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií