

MESTO KOŠICE
ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA
Trieda SNP 48/A, 040 11 KOŠICE

V Košiciach, 03. 02. 2020

S P R Á V A
O VÝSLEDKoch KONTROL

OBSAH

[1]	KONTROLOVANÝ SUBJEKT – Mesto Košice – Magistrát mesta Košice Trieda SNP 48/A	2
-----	--	---

Predkladá:
Ing. Pavol Gallo
hlavný kontrolór mesta Košice

ÚVOD

Správa o činnosti hlavného kontrolóra a výsledkoch kontrol je predkladaná v zmysle § 18f ods. 1 písmeno d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Od posledného zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach konaného v dňoch 12. – 13. 12. 2019 boli odborní zamestnanci Útvaru hlavného kontrolóra mesta Košice (ďalej len „ÚHK“) poverení vykonať kontroly podľa plánu kontrolnej činnosti a iných podnetov¹ týkajúcich sa Magistrátu mesta Košice (ďalej len „MMK“).

[1] KONTROLOVANÝ SUBJEKT – MESTO KOŠICE – MAGISTRÁT MESTA KOŠICE TRIEDA SNP 48/A

- a) **Sídlo kontrolovaného subjektu:** Trieda SNP 48/A Košice
- b) **Predmet kontroly:** kontrola dodržiavania Zásad hospodárenia s majetkom mesta, povinností pri prenájaní pozemkov vo vlastníctve mesta vo vybraných lokalitách, dodržiavania postupu a určovanie výšky nájomného, vedenie evidencie pozemkov, nakladanie s pozemkami a užívanie pozemkov bez právneho titulu
- c) **Konanie kontroly:** od 22. 10. 2019 do 17. 01. 2020 (s prerušením)

1 VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Kontrola bola zameraná na dodržiavanie povinností pri prenájaní pozemkov vo vlastníctve mesta, ktoré neboli zverené do správy mestským častiam ani mestským organizáciám a neboli ani prenajaté mestským obchodným spoločnostiam. Kontrole bolo podrobené nakladanie s pozemkami mesta vo vlastnej správe. Kontrola nebola zameraná na školský majetok.

Kontrola užívania pozemkov vo vlastníctve mesta bola vykonaná pomocou programovej aplikácie Geografický informačný systém mesta (ďalej len „GISPLAN“). V jednotlivých obrázkoch sú červenou farbou na podklade vyznačené parcely registra C a zelenou farbou na podklade sú vyznačené parcely registra E), prostredníctvom programu NORIS a zároveň náhodnými fyzickými obhliadkami.

1.1 Pravidlá prenájmania majetku mesta Košice a určovanie minimálnej výšky nájomného

Pravidlá prenájmania majetku mesta Košice (ďalej len „mesto“) a určovania minimálnej výšky nájomného (ďalej len „Pravidlá“), ktoré boli Mestským zastupiteľstvom v Košiciach (ďalej len „MZ“) uznesením č. 928 prijaté na rokovaní dňa 27. 06. 2002 v Druhom diele Určovanie ceny nájomného za pozemky - § 12 Kategorizácia pozemkov, ponímali o členení pozemkov pre účely prenájmu nasledovne:

- a) nepodnikateľské, u ktorých sa ročná výška nájomného stanovuje podľa vyhlášky FM SR č. 465/91 Zb.,
- b) podnikateľské, u ktorých sa minimálna ročná výška nájomného stanovuje podľa hodnotovej mapy mesta Košice.

Stanovenie základnej výšky nájomného podľa § 13 bolo upravené tak, že pozemky pre podnikateľské účely boli zaradené do kategórií zohľadňujúcich výhodnosť polohy podľa hodnotovej mapy mesta Košice schválenej uznesením MZ č. 276 z roku 1993 tak, že základná výška ročného nájomného pozemku za 1 m² bez DPH bola 10 % z hodnoty pozemku podľa hodnotovej

¹ Poslanecké a občianske podnety
© Copyright 2020 ÚHK

mapy mesta a pevne určená cena ročného nájmu za 1 m² pozemku bez DPH na účely (vybudovania) prístupovej komunikácie bola 4 Sk (0,13 €).

Pravidlá prešli postupne niekoľkými zmenami a doplneniami a uznesením MZ č. 883 zo dňa 27. 10. 2005 boli v § 12 Stanovenie základnej výšky nájomného upravené tak, že základná výška ročného nájomného za pozemky, okrem pozemkov osobitne neupravených v § 13 bola stanovená vo výške 10 % z hodnoty pozemku určenej podľa hodnotovej mapy mesta Košice alebo 10 % z hodnoty pozemku určenej znaleckým posudkom, ak je vyhotovený. Pravidlá boli zrušené 10. 08. 2010, kedy nadobudli účinnosť Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta.

Preverovaním na jednotlivých oddeleniach, referátoch a v Archíve mesta Košice bolo zistené, že uvedená hodnotová mapa mesta nebola vypracovaná.

1.2 Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice

MZ uznesením č. 1172 prijatým na rokovaní dňa 29. 06. 2010 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a § 6 ods. 2 písm. b) Štatútu mesta Košice schválilo nové Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (ďalej len „Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice“). Druhý diel Určovanie ceny nájomného za pozemky v § 10 Stanovenie minimálnej výšky nájomného stanovoval minimálnu výšku ročného nájomného za pozemky, okrem pozemkov osobitne upravených v § 11 na 10 % z hodnoty pozemku určenej znaleckým posudkom v danej lokalite.

V tomto znení sa neposudzovali ceny nájomného podľa neexistujúcej hodnotovej mapy mesta, ale len podľa ceny určenej znaleckým posudkom. V Pravidlách prenajímania majetku mesta Košice však nebolo ani konkrétne a ani adresne definované, aký starý môže byť daný posudok, a v akom okruhu danej lokality a posudzovaného územia mesta bude platiť.

1.3 Štatút mesta Košice

Od 01. 07. 2017 je v účinnosti Štatút mesta Košice (ďalej len „Štatút“), ktorý prijalo MZ uznesením č. 739. Týmto základným legislatívnym dokumentom boli zrušené aj Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice. V siedmej časti Zásady hospodárenia s majetkom mesta v štvrtej hlave Prenajímanie majetku mesta sú zadefinované základné podmienky nájmu, doba nájmu, osobitné ustanovenia, nájomné a postupy pri prenájme majetku. V Prílohe č. 4 Štatútu sú stanovené minimálne finančné náhrady za užívanie majetku mesta. Určenie východiskovej všeobecnej hodnoty minimálneho nájomného pozemkov je zadefinované v bode B.3, kde je minimálna výška ročného nájomného za nájom pozemku na príslušný účel, ktorý nie je osobitne určený inak, stanovený podielom zo všeobecnej hodnoty pozemku.

2 UŽÍVANIE POZEMKOV – VÝSLEDKY RIEŠENIA KONTROLNÝCH ZISTENÍ

V roku 2017 vykonali zamestnanci ÚHK na Magistráte mesta Košice (ďalej len „MMK“) kontrolu dodržiavania zákona o majetku, pri ktorej bolo zistené užívanie pozemkov vo vlastníctve mesta uvedených v Tab 1 bez právneho titulu. ÚHK listom č. MK/A/2018/06836 zo dňa 10. 01. 2018 opakovane zaslal vedeniu mesta kontrolné zistenia a žiadal o zaslanie výsledkov šetrenia jednotlivých zistení.

Tab 1 Neoprávnené užívanie pozemkov mesta

Bod	Číslo parcely registra	Číslo listu vlastníctva	Katastrálne územie	Stavby na pozemku
1.	4680/415 C-KN	12576	Terasa	rodinný dom
2.	999/11 C-KN	11620	Severné Mesto	oplotenie
3.	1477 C-KN	12576	Terasa	garáž
4.	5018/2 E-KN	15038	Terasa	oplotenie
5.	5435 C-KN	15038	Terasa	stavba
6.	1043/6 C-KN	11620	Severné Mesto	rodinný dom
7.	1143 C-KN	11620	Severné Mesto	rodinný dom
8.	2754/19 C-KN	11620	Severné Mesto	-

Kontrole boli opätovne podrobené nehnuteľnosti uvedené v Tab 1, pri ktorých boli zistené nedostatky.

Zo strany mesta boli realizované nasledujúce opatrenia:

Bod 1. Parcela registra C-KN č. 4680/415 zapísaná na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 12576 katastrálne územie Terasa (ďalej len „k. ú.“)

Parcela C-KN č. 4680/415 o výmere 318 m², na ktorej je postavený rodinný dom (ďalej len „RD“) – kontrolou bolo zistené, že parcela je vo vlastníctve mesta.

Rozsudkom Okresného súdu Košice II a Rozsudkom Krajského súdu v Košiciach bolo určené, že výlučným vlastníkom je J. N. Majetok bol vyradený z evidencie mesta dňa 25. 10. 2019 na základe Protokolu o vyradení majetku z používania č. Z109190061/VM.

Bod 2. Parcela registra C-KN č. 999/11 zapísaná na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

Výsledky predchádzajúcej kontroly poukázali na nezrovnalosti na parc. č. 999/11 - ulica Za amfiteátrom - časť je neoprávnene ohradená a užívaná vlastníckmi susedných parcel.

Referát evidencie majetku zistil nesúlad výmery parcely medzi grafickou a popisnou časťou operátu katastra nehnuteľností. Okresný úrad Košice – katastrálny odbor (ďalej len „OÚ“) na základe žiadosti o prešetrenie vydal rozhodnutie č. X-91/2018-Orl zo dňa 14. 09. 2018 o oprave výmery. Následne na základe žiadosti mesta adresovanej OÚ dňa 21. 12. 2018 bol vydaný Protokol o oprave chyby v katastrálnom aparáte vo vektorovej katastrálnej mape. OÚ Rozhodnutím č. X-96/2019-Orl zo dňa 31. 07. 2019 opravil hranice parcely C-KN č. 999/11 a aktuálne zobrazuje novovytvorené parc. C-KN č. 999/27 o výmere 41m² a parc. č. 999/28 o výmere 54 m² vo vlastníctve mesta.

Referát evidencie majetku listom zo dňa 02. 09. 2019 odstúpil spis referátu nakladania s majetkom na ďalšie konanie o neoprávnenom ohradení a užívaní majetku mesta.

Bod 3. Parcely registra C-KN č. 1477 a 1576 zapísané na LV č. 12576 k. ú. Terasa

Na parcele uvedenej v bode 3. Tab 1 bolo zistené, že je na nej postavená garáž so súpisným číslom (ďalej len „s.č.“) 5650 vedená na LV č. 9741 vo vlastníctve Správcovského bytového družstva Košice IV, Levočská 3 (ďalej len „SBD“).

Na základe kontrolných zistení mesto uzatvorilo so SBD Nájomnú zmluvu č. 2017002127 (parc. č. 1477) a 2017002126 (parc. č. 1576), predmetom ktorých je prenájom vyššie uvedených parcel pod garážami.

Kontrolné zistenie:

Spoločnosť SBD má vo svojom vlastníctve aj ďalšie garáže, ktoré sú postavené na parcelách vo vlastníctve mesta a sú užívané bez právneho titulu. Uvedené sa týka nehnuteľností

vedených v registri C-KN, a to parciel vo vlastníctve mesta č. 3457/1, 3392/4 v k. ú. Letná a parc. č. 7279, 6371 v k. ú. Severné Mesto, na ktorých sú postavené garáže vo vlastníctve SBD.

Bod 4. Parcela registra E-KN č. 5018/2 zapísaná na LV č. 15038 k. ú. Terasa

Kontrolou bolo zistené, že predmetná parcela E-KN č. 5018/2 o výmere 666 m² je neoprávnene užívaná bez právneho vzťahu. Parcela sa užíva na uskladnenie stavebného materiálu. Nasledujúci Obrázok 1 vyhotovený z programu GISPLAN preukazuje užívanie parcely E-KN č. 5018/2. Na okolité parcely vo vlastníctve mesta je uzatvorená Nájomná zmluva č. 2009000472 zo dňa 04. 06. 2009 so spoločnosťou ENTE spol. s r. o. Predmetom nájmu sú parcely č. 5489/83, 5489/84, 5489/92, 5489/97, 5489/99, 5489/104 a 5489/105 o celkovej ploche 5 603 m². Výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán v roku 2009 vo výške 4 €/m²/rok.



Obrázok 1 Parcela č. 5018/2 vo vlastníctve mesta

Mesto Košice zaslalo spoločnosti ENTE spol. s r. o. dňa 14. 02. 2018 výzvu na majetkovoprávne usporiadanie pozemkov. Spoločnosť ENTE spol. s r. o. podala dňa 17. 04. 2019 žiadosť o úpravu nájomnej zmluvy na základe skutočne užíwanej plochy parciel. Prílohou žiadosti boli aj nájomcom navrhované výmery parciel, avšak celková navrhovaná výmera vrátane parcely registra E-KN č. 5018/2 je menšia ako výmera uvedená v uzatvorenej nájomnej zmluve.

Referát nakladania s majetkom sa problematike venuje, v súčasnosti je spracovaný dodatok, ktorý nie je podpísaný zmluvnými stranami.

Kontrolné zistenie:

Na Obrázku 1 sú uvedené ďalšie parcely vo vlastníctve mesta, na ktorých sú postavené garáže a sú užívané bez právneho titulu t. j. bez uzatvorenej nájomnej zmluvy. Jedná sa o parcelu v k. ú. Terasa č. 5492, na ktorej je postavená garáž so s.č. 3562 a parcelu č. 5496, na ktorej je postavená garáž so s.č. 3558.

Príľahlú parcelu E-KN č. 5018/5 vo vlastníctve mesta evidentne využívajú ako prístup ku garážam ich vlastníci.

Bod 5. Parcela registra C-KN č. 5435 zapísaná na LV č. 15038 k. ú. Terasa

Parc. č. 5435 vo vlastníctve mesta o výmere 718 m² uvedená na Obrázku 2 je oplatená vlastníkom príľahlých parciel. Na parc. č. 5435 je postavená stavba o výmere približne 77 m².



Obrázok 2 Parcela č. 5435

Mesto zaslalo výzvu dňa 09. 02. 2018 za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemku. Vlastníčka listom zo dňa 29. 05. 2018 doručila odpoveď k výzve. V odpovedi, bolo okrem iného uvedené, že odmieta sprístupniť nehnuteľnosti mesta cez svoje pozemky, ktoré užíva. Dochádzalo by k narúšaniu jej pokojného nažívania a tento prípad nepovažuje za neoprávnené užívanie. Tiež uviedla, že predmetná stavba (pozn. umiestnená na parcele registra C-KN č. 5435, ktorá patrí mestu) stojí už vyše 100 rokov.

Mesto v uvedenom prípade viac nekonalo, zmluva sa neuzatvorila.

Bod 6. Parcela registra C-KN č. 1043/6 zapísaná na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

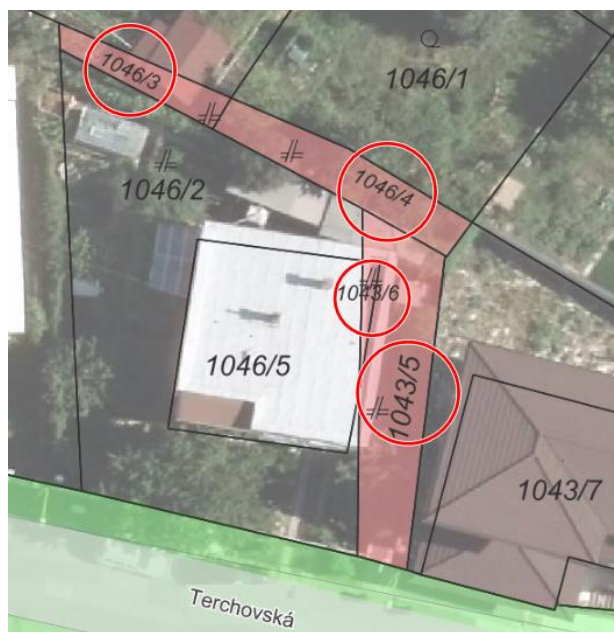
Kontrolné zistenia poukázali na nedostatky na parc. č. 1043/6 o výmere 4 m² vo vlastníctve mesta, ktorá sa nachádza pod stavbou RD na ulici Terchovská tak, ako je znázornené na Obrázku 3. Ďalšie príľahlé parc. č. 1043/5 a 1046/3, 1046/4 vo vlastníctve mesta sú užívané vlastníkmi okolitých nehnuteľností. Kontrolu bolo poukázané na parc. č. 1043/5, ktorá je v evidencii majetku MMK uvedená s výmerou 80 m² a v katastri nehnuteľností je uvedená výmera 76 m².

Referát nakladania s majetkom rozdiel vo výmerách opravil ako neúčtovnú zmenu. Pri neoprávnenom užívaní majetku parc. č. 1043/5, 1043/6 referát nakladania s majetkom zaslal dňa 09. 02. 2018 výzvu vlastníkom RD, ktorí užívajú pozemky bez zmluvného vzťahu.

Dňa 28. 02. 2018 vlastníci nehnuteľnosti doručili svoju odpoveď na výzvu, v ktorej súhlasili s odstránením neoprávneného užívania pozemkov. Referát útvaru hlavného architekta a Mestská časť Košice – Sever nemali námietky k predaju nehnuteľnosti. Na porade primátora, ktorá sa konala dňa 17. 09. 2018 bol odsúhlasený prevod nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa a opakovane bol predmetom jednania na porade primátora konanej dňa 04. 02. 2019 s rovnakým záverom (vrátane parc. č. 1046/3, 1046/4).

Majetková komisia na svojom rokovaní dňa 29. 04. 2019 odporučila z dôvodu nízkych cien určených znalcom objednať nové znalecké posudky na určenie výšky nájomného a so žiadateľmi uzatvoriť nájomnú zmluvu. Majetková komisia dňa 05. 08. 2019 odporučila výšku prenájmu (vrátane parc. č. 1046/3, 1046/4). Mesto zaslalo dňa 14. 08. 2019 list vlastníkom za účelom prenájmu pozemkov parc. č. 1043/5, 1043/6 s celkovou výmerou 80 m² za cenu 455 €/rok a finančnú náhradu za užívanie pozemkov bez zmluvného vzťahu vo výške nájomného za dva roky späťne.

Listom zo dňa 20. 11. 2019 bolo advokátskou kanceláriou doručené na mesto oznámenie o oprave chyby v katastrálnom aparáte týkajúce sa parc. č. C-KN 1043/5 a 1043/6. V uvedenom prípade mesto viac nekonalo.



Obrázok 3 Parcely č. 1043/5, 6 a 1046/3, 4

K parc. č. 1046/3 vo vlastníctve mesta bola vlastníkovi parc. č. 1048, ktorý ju neoprávnene užíva zaslaná výzva listom zo dňa 12. 02. 2018. Vlastník listom zo dňa 28. 02. 2018 odpovedal v znení, že ak sa preukáže, že užíva parcelu mesta, je ochotný uvedený pozemok odkúpiť za primeranú cenu.

Mesto dňa 14. 08. 2019 zaslalo list so zámerom prenájmu parc. č. 1046/3 s výmerou 22 m².

Vlastník splnomocnil inú osobu v zastupovaní vo všetkých úkonoch vo vzťahu k mestu vo veci prenájmu. Dňa 10. 09. 2019 bol na mesto doručený list, v ktorom bolo uvedené, že nezrovnalosť chce vlastník vysporiadať kúpou a nemá záujem o prenájom predmetného pozemku.

Mesto v tomto prípade viac nekonalo.

K parc. č. 1046/4 o výmere 44 m² vo vlastníctve mesta bola vlastníkom parc. č. 1046/1 listom zo dňa 12. 02. 2018 zaslaná výzva na odstránenie neoprávneného užívania parciel bez právneho vzťahu. Jeden z vlastníkov listom zo dňa 14. 03. 2018 odpovedal, že preferuje pozemok odkúpiť. So zámerom prenajať parc. č. 1046/4, zaslalo mesto vlastníkom list dňa 14. 08. 2019.

Do dnešného dňa vlastníci na list nereagovali. Po telefonicknej urgencii zo strany mesta vlastníci oznámili, že nemajú záujem uvedenú problematiku riešiť, nakoľko svoju nehnuteľnosť predávajú. Mesto v tomto prípade viac nekonalo.

Bod 7. Parcely registra C-KN č. 1142 a 1143 zapísané na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

Kontrolné zistenia poukázali na parcelu registra C-KN č. 1143 o výmere 290 m² uvedenú na Obrázku 4, na ktorej je postavený RD a na príhlú parc. č. 1142 o výmere 241 m² obidve vo vlastníctve mesta.



Obrázok 4 Parcely č. 1143, 1142 vo vlastníctve mesta (Ul. Liptovská)

So zámerom odstrániť neoprávnené užívanie parciel mesto zaslalo listom zo dňa 09. 02. 2018 výzvu vlastníkom RD. Vlastníci na výzvu odpovedali listom zo dňa 21. 02. 2018, v ktorom uviedli, že rodičom boli parcely pridelené ako náhrada k odňatým pozemkom z dôvodu vyhlásenia asanačného pásma. Na RD bolo vydané stavebné a kolaudačné rozhodnutie. Uvedenú situáciu majú záujem doriešiť.

Mesto listom zo dňa 18. 04. 2018 vyzvalo vlastníkov o predloženie všetkých listín preukazujúcich vzťah k predmetným pozemkom.

Referát nakladania s majetkom odstúpil spis dňa 21. 11. 2018 na referát právny a legislatívny za účelom súdneho vymáhania nároku mesta na vydanie bezdôvodného obohatenia. Po prevzatí a naštudovaní predloženého spisového materiálu boli zo strany mesta vykonané úkony smerujúce k zabezpečeniu ďalších podkladov nevyhnutných pre vypracovanie a podanie žaloby (o. i. aj znalecký posudok). V súčasnosti sa v danej veci pripravuje žaloba.

Bod 8. Parcela registra C-KN č. 2754/19 vedená na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

Kontrolné zistenia poukázali na nedostatky na parc. č. 2754/19 vo vlastníctve mesta k. ú. Severné mesto o výmere 591 m² - obhliadkou bolo zistené, že sa nachádza v uzatvorenom areáli. Súčasťou areálu je aj parc. č. 2754/18 o výmere 126 m² zobrazená na Obrázku 5. Parcely mesta užíva vlastník príľahlej nehnuteľnosti - Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave, Matúškova 21, Bratislava (ďalej len „UKSUP“).



Obrázok 5 Parcely č. 2754/18 a 2754/19 vo vlastníctve mesta

Mesto zaslalo listom zo dňa 12. 02. 2018 výzvu UKPSU na odstránenie neoprávneného užívania parciel vo svojom vlastníctve. Vyzvalo vlastníkov o predloženie všetkých listín preukazujúcich vzťah k predmetným pozemkom. Opakovaná výzva bola zaslaná dňa 08. 06. 2018. Odpoveď na výzvu zaslal UKPSU dňa 13. 06. 2018, v ktorej uviedol, že má záujem o prenájom parc. č. 2754/18 a 2754/19.

Na základe žiadosti zo dňa 15. 11. 2018 vlastník príľahlej nehnuteľnosti parc. č. 2754/15 prejavil záujem o prenájom uvedených parciel.

Z poslednej korešpondencie zo dňa 22. 11. 2019 vyplýva, že UKPSU má záujem odstrániť jestvujúci stav, avšak z dôvodu ochrany majetku štátu navrhuje rozdeliť parcelu č. 2754/19 po hranici vedľajšej nehnuteľnosti a zároveň zabezpečiť prístup cez okolité pozemky.

Vedúca referátu nakladania s majetkom vo svojom vyjadrení zo dňa 15. 01. 2020, okrem iného, uviedla:

„Šetrením sme zistili, že tento pozemok je ohradený a užíva ho ako dvor na parkovanie vlastníka príľahlej nehnuteľnosti, ktorým je Slovenská republika a správcom je UKPSU.

O užívanie časti tohto pozemku prejavil záujem aj vlastník susedného objektu. Materiál o riešení nájmu tohto pozemku bol predložený do porady primátora, ktorá odporučila prenájom celého pozemku UKPSU za podmienky, že na časť tohto pozemku uzatvorí podnájomnú zmluvu s vlastníkom susednej nehnuteľnosti. Uvedené podmienky boli oznámené obidvom žiadateľom.

Dňa 15.1.2020 sa uskutočnilo pracovné rokovanie s pracovníčkou UKPSU, ktorá potvrdila ich záujem o prenájom časti príľahlého pozemku ku ich nehnuteľnosti a zároveň vyjadrila nesúhlas s uzatvorením podnájomnej zmluvy s vlastníkom susednej nehnuteľnosti. Ako dôvod uvádza, že vo dvore parkujú služobné vozidlá, cez dvor je vstup do ich nehnuteľnosti a teda nie je žiaduce, aby sa po dvore pohybovali tretie osoby. Uvedený návrh bude opätovne predložený na rokovanie vedenia mesta.“

3 NÁJOMNÉ ZMLUVY

Ďalšou kontrolovanou oblasťou bola kontrola nájomných zmlúv uzatvorených v zmysle ustanovenia § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“) na prenájom pozemkov mesta za rôznym účelom (napr. za účelom užívania záhradky pri rodinnom dome; za účelom výstavby a užívania pešieho chodníka; za účelom vjazdu a výjazdu a vytvorenia parkoviska; za účelom zásobovania novovzniknutej predajne; za účelom umiestnenia reklamných panelov; za účelom výstavby a užívania parkoviska a prístupových komunikácií; za účelom uskladnenia a následne predaja stavebných materiálov; za účelom vybudovania vjazdu –

dopravného napojenia, za účelom vybudovania prístupových komunikácií a zastávky mestskej hromadnej dopravy (ďalej len „MHD“) v rámci stavby a iné).

Kontrolná skupina sa zamerala na zmluvy uzatvorené v období rokov 1994 – 2019 s cieľom posúdiť aktuálnosť platieb nájomného za prenájom pozemkov mesta v rôznych lokalitách. Počas obdobia, kedy boli jednotlivé zmluvy uzatvorené, boli v platnosti postupne rôzne všeobecno-záväzné dokumenty mesta.

3.1 Nájomné zmluvy uzatvorené podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Nájomná zmluva č. Nn/1/V/1994, int. č. 1994000068

Zmluvné strany Mesto Košice ako prenajímateľ a G. Š. ako nájomca dňa 25. 05. 1994 podpísali nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“) na dobu neurčitú, predmetom ktorej je, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi pozemok parc. č. 4680/458 o výmere 59 m² k. ú. Košice – Západ za nájomné určené dohodou strán vo výške 4 Sk/m² (0,132 €) ročne, spolu 236 Sk (7,83 €) ročne. V zmluve nebol zadefinovaný účel nájmu predmetného pozemku.

Dodatkom č. 1 zo dňa 03. 01. 2008 bol doplnený predmet zmluvy o účtovnú hodnotu predmetu nájmu vo výške 800 Sk/m² (26,56 €), t. j. o celkovú hodnotu predmetu nájmu na 47 200 Sk (1 566,75 €) a účel nájmu – užívanie záhradky pri rodinnom dome. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 20 Sk/m²/rok (0,66 €), tzn. 1 180 Sk (39,20€) ročne za celý predmet nájmu.

Dodatkom bol doplnený čl. III zmluvy o ods. 4 v znení: „Ak sa uznesením MZ zmení výška nájomného určovaná Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice a nájomca nepristúpi na prípadnú úpravu nájomného dohodou v súlade s týmto uznesením, vyhradzuje si prenajímateľ právo jednostranne upraviť nájomné v súlade s uznesením MZ a aktuálnymi Pravidlami prenajímania majetku mesta“(pozn. v súčasnosti už platný Štatút).

Vychádzajúc z Dodatku č. 1, kde bola stanovená účtovná hodnota predmetu nájmu a podľa v súčasnej dobe platného Štatútu, mala byť cena za prenájom pozemku stanovená podľa ustanovenia B.3 Nájom pozemkov ods. 1 písm. c6) Prílohy č. 4 Štatútu, t. j. 3,5 % podielom zo všeobecnej hodnoty pozemku a podľa ods. 2 písm. a) minimálna výška ročného nájomného nemôže byť na území mesta Košice nižšia ako 1,70 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy a 0,90 € za každý aj začatý m² nezastavanej plochy.

Podľa podkladov, ktoré boli kontrolnej skupine doručené referátom nakladania s majetkom, kde sú uvedené ceny podľa znaleckých posudkov pre jednotlivé katastrálne územia a druhy pozemkov, by cena za vyššie spomenutý prenajímaný pozemok mala byť na úrovni približne 66 €/m² vychádzajúc z ceny za územie v najbližšom susedstve daného pozemku (pozn. vedľajšia ulica).

Spisová dokumentácia k tejto zmluve nebola kontrolnej skupine doručená z dôvodu skartovania.

Nájomná zmluva č. 2002/00265/NZM/32, int. č. 2002000558

Nájomnú zmluvu uzatvorilo Mesto Košice s Úniou nevidiacich a slabozrakých Slovenska dňa 27. 08. 2002. Predmetom zmluvy je nájom nehnuteľnosti – pozemku, časť parcely č. 2851 o výmere 159 m² v k. ú. Severné mesto. Účtovná hodnota pozemku je v zmluve stanovená na 1 576 Sk/m² (52,30 €), t. j. 250 584 Sk (8 317,90 €) za celý predmet nájmu. Účelom prenájmu je zabezpečenie prístupu k budove vo vlastníctve nájomcu a vytvorenie štyroch parkovacích miest.

Výška nájomného za užívanie pozemku bola stanovená dohodou na 4 Sk/m²/rok (0,13 €), t. j. spolu 636 Sk (21,11 €) ročne.

Podľa aktuálneho predpisu na stanovenie minimálnej ceny nájomného mala byť cena upravená podľa ustanovenia B.3 ods. 1 písm. c1) alebo c4) Prílohy č. 4 Štatútu na príslušný percentuálny

podiel zo všeobecnej hodnoty pozemku a podľa ods. 2 písm. a) minimálna výška ročného nájomného nemôže byť na území mesta nižšia ako 1,70 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy.

Spisová dokumentácia k tejto zmluve nebola kontrolnej skupine doručená z dôvodu skartovania.

Nájomná zmluva č. 2002/00363/NZM/32, int. č. 2002000670

Podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej s nájomcom JOHNNY, spol. s r. o., účinnej od 28. 05. 2002 je predmetom zmluvy pozemok mesta na parc. č. 3698/270 o výmere 39 m² v k. ú. Košice – Juh. Účelom zmluvy je, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemok pod stánkom na predaj zmrzliny a cukrárenských výrobkov. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 750 Sk/m²/rok (24,90 €), t. j. 29 250 Sk (970,92 €) za celý predmet nájmu ročne. Evidenčná hodnota prenajatého pozemku v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bola 44 304 Sk (1470,60 €).

Podľa geografického informačného systému mesta je však výmera prenajímanej parc. č. 3698/270, k. ú. Košice – Juh 61 m². Podľa výpočtu nájomného na vyššiu výmeru malo mesto určiť nájomné vo výške 1 518,90 € za celý predmet nájmu ročne, resp. malo byť nájomné určené podľa platného Štatútu bod B.3 ods. 3 (cena nájomného by bola vo výške 1 464€/rok).

Spisová dokumentácia k tejto zmluve nebola kontrolnej skupine doručená z dôvodu skartovania.

Nájomná zmluva č. 2002/00467/NZM/32, int. č. 2002000796

Mesto je vlastníkom pozemku na Železiarenskej ul., parc. č. 1113/3 v k. ú. Šaca o výmere 652 m². Od 01. 11. 2002 je účinná nájomná zmluva uzatvorená so zdravotníckym zariadením za účelom užívania vyššie uvedeného pozemku pod budovou rehabilitačného strediska s bazénom v Šaci. Evidenčná hodnota prenajatého pozemku bola v čase podpisu zmluvy 323 392 Sk (10 734,65 €). Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán v zmysle vyhlášky MF SR č. 465/91 Zb. vo výške 4 Sk/m²/rok (0,13 €), t. j. 2 608 Sk (86,57 €) za celý predmet nájmu ročne.

Na tomto pozemku, ktorý je oplotený a je súčasťou rehabilitačného centra, je vybudované spoplatnené parkovisko súkromnej nemocnice.

Podľa Štatútu by hodnota minimálneho nájomného mala byť určená podľa bodu B.3 ods. 1 písm. a3), t. j. 9 % zo všeobecnej hodnoty pozemku. Podľa bodu B.3 ods. 2 písm. a) Prílohy č. 4 Štatútu minimálna výška ročného nájomného na území mesta Košice nemôže byť nižšia ako 1,70 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy.

Zmluva je stále platná, ale spisová dokumentácia k tejto zmluve nebola kontrolnej skupine doručená z dôvodu skartovania.

Nájomná zmluva č. 856/2008, int. č. 2008000871

Mesto ako prenajímateľ uzatvorilo s nájomcom J&P&J Slovakia s. r. o. (v súčasnosti FLORIÁNSKA ROYAL s. r. o.) dňa 24. 07. 2008 Nájomnú zmluvu č. 856/2008, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti – pozemky, časť parc. č. 3835/1 o výmere 449 m² a parc. č. 2040/3 o výmere 51 m², k. ú. Hušťáky. Celková výmera prenajímaných pozemkov je 500 m². Účtovná hodnota pozemku v čase uzatvorenia zmluvy bola 800 Sk/m² (26,56 €), tzn. 400 000 Sk (13 277,57 €) za celý predmet nájmu. Účelom zmluvy je, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemky za účelom výstavby stavebného objektu SO 10 – prístupové komunikácie, chodníky, spevnené plochy, parkoviská a vodné stavby a výstavby ostatných prípojek inžinierskych sietí. Výška nájomného za užívanie pozemkov bola stanovená v zmysle súťažných podkladov na obchodnú verejnú súťaž a v súlade s § 13 ods. (2) Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice po dobu výstavby do dňa odovzdania stavebného objektu do majetku mesta vo výške 4 Sk/m²/rok (0,13 €), tzn. za 500 m² spolu 2 000 Sk (66,39 €) ročne.

Podľa čl. VI. Osobitné ustanovenia bod 7., ak sa uznesením MZ zmení výška nájomného určovaná Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice a nájomca nepristúpi na prípadnú úpravu nájomného dohodou v súlade s týmto uznesením, vyhradzuje si prenajímateľ právo jednostranne upraviť nájomné v súlade s uznesením MZ a aktuálnymi Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice (pozn. v súčasnosti už platný Štatút).

Táto zmluva má jeden dodatok zo dňa 19. 07. 2019, ktorým bol pozmenený čl. III. Účel zmluvy, ktorého nové znenie je: „a) výstavba stavebného objektu SO 10 – prístupové komunikácie, chodníky, spevnené plochy, parkoviská“.

Podľa aktuálneho predpisu by cena nájmu pozemku mala byť stanovená podľa bodu B.3 ods. 1. písm. a3), Prílohy č. 4 Štatútu t. j. 9 % zo všeobecnej hodnoty pozemku. Ďalej podľa bodu B.3 ods. 2 písm. a) Prílohy č. 4 Štatútu minimálna výška ročného nájomného na území mesta Košice nemôže byť nižšia ako 1,70 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy a 0,90 € za každý aj začatý m² nezastavanej plochy.

Ďalšia nájomná zmluva s tým istým nájomcom týkajúca sa rovnakého projektu bola podpísaná dňa 09. 08.2018. Celková plocha na prenájom je 1 057 m², k. ú. Terasa. Účtovná hodnota predmetu nájmu je v zmluve uvedená vo výške 26,56 €/m², tzn. 28 073,92 €. V zmluve je stanovené, že prenajímateľ prenajal nájomcovi predmet nájmu za účelom výstavby prístupovej komunikácie, chodníkov, spevnených plôch a parkovísk k stavbe „Bytový dom Floriánska ulica, Košice“. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 7 075 € ročne za celý predmet nájmu, tzn. 6,693 €/m²/rok. Podľa uznesenia MZ č. 1168 bol schválený prenájom pozemkov z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorými je financovanie z vlastných zdrojov, verejný charakter stavby, komplexné riešenie územia. Parkoviská a chodníky budú mať verejný charakter a budú slúžiť potrebám obyvateľov mesta.

Medzitým v roku 2014 uzatvorilo Mesto Košice so spoločnosťou FLORIÁNSKA ROYAL s. r. o. Kúpnu zmluvu č. 2014002313, ktorej predmetom bol predaj pozemkov – novovytvorená parcela C-KN č. 1871/61, k. ú. Terasa o výmere 458 m² za dohodnutú cenu vo výške 45 800 €, t. j. 100 €/m².

Nájomná zmluva č. 2012001307

Mesto uzatvorilo dňa 14. 07. 2012 Nájomnú zmluvu č. 2012001307 s nájomcom CERE Invest Lorinčík s. r. o. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti:

- časti parciel E-KN č. 249/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 216 m²,
- časti parciel E-KN č. 92/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 58,36 m²,
- parcely v celosti E-KN č. 250/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m²,
- parcely v celosti E-KN č. 92/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 161 m²,
- parcely v celosti E-KN č. 165/2, trvalé trávnaté porasty o výmere 98 m²,
- parcely v celosti E-KN č. 166, trvalé trávnaté porasty a o výmere 78 m²,
- časti parciel C-KN č. 246/1, ostatné plochy o výmere 1 446 m²,
- časti parciel C-KN č. 246/4, ostatné plochy o výmere 26 m²,
- časti parciel C-KN č. 246/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m².

Celková plocha na prenájom je spolu 2 381,36 m².

Pozemky sú vo výlučnom vlastníctve mesta, vedené v katastri nehnuteľností na LV č. 867, 887, 673, 1763 v k. ú. Lorinčík. Prenajímateľ (mesto) prenajal nájomcovi predmet nájmu za účelom vybudovania prístupových komunikácií a zastávky MHD v rámci stavby: „Obytný park Košice – Lorinčík, Háje“. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 1,391 €/m²/rok, tzn. 3 313 € ročne za celý predmet nájmu. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. V zmysle

článku VII bod 8 nájomnej zmluvy mesto prehlásilo, že vzhľadom na verejný charakter dopravnej stavby – vybudovanú prístupovú komunikáciu a zastávku MHD, ktoré budú zrealizované na prenajatých pozemkoch tieto prevezme do svojho majetku a správy v prípade, ak o to nájomca požiada.

V spisovej dokumentácii nebol založený znalecký posudok, bol v nej priložený list s dátumom 01. 12. 2010 v záhlaví uvedené „ZP“, kde boli elektronicky uvedené obce Malá Lodina, Nižný Klátov, Ružín, Sokol', Vyšný Klátov a ručne dopísané „Lorinčík 13,91 a Nové Ťahanovce záhradkárska lokalita – Pri Krematóriu 3,01“.

Nájomná zmluva č. 2013001695

Mesto uzatvorilo dňa 25. 07. 2013 Nájomnú zmluvu č. 2013001695 s nájomcom CERE Invest Lorinčík, s. r o. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti – časti parciel C-KN č. 264/1 ostatné plochy o výmere 2 481 m², 299/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 075 m², časť parcely C-KN č. 788/1 trvalé trávnaté porasty o výmere 243 m², celková plocha na prenájom 3 799 m².

Pozemky sú vo výlučnom vlastníctve mesta, vedené v katastri nehnuteľností na LV č. 673 v k. ú. Lorinčík a LV č. 1209 v katastrálnom území Pereš.

Prenajímateľ (mesto Košice) prenajal nájomcovi predmet nájmu za účelom realizácie stavby: „Prepojovacia komunikácia Pereš – Lorinčík“ (výstavba komunikácie, peší chodník, cyklistický chodník a zastávky MHD). Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 3 300 € ročne za celý predmet nájmu. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú.

Mesto si Objednávkou č. O10307130354 zo dňa 24. 05. 2013 objednalo vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za m² na vyššie uvedené pozemky. Znaleckým posudkom č. 29/2013 zo dňa 31. 05. 2013 bola určená všeobecná hodnota pozemkov spolu na 39 661,56 € - zaokrúhlene 39 700 €. Výška nájmu v znaleckom posudku bola znalcom stanovená na čiastku 3 300 €/rok.

Mesto a CERE Invest Lorinčík, s. r o. uzatvorili dňa 15. 02. 2013 Zmluvu o spolupráci, predmetom ktorej je spolupráca zmluvných strán na príprave a realizácii projektu „Prepojovacia komunikácia Pereš – Lorinčík časť Pereš“. V zmysle článku II Zmluvy o spolupráci sa mesto zaviazalo poskytnúť spoluprácu pri preberaní predmetnej stavby do majetku mesta a spoločnosť CERE Invest Lorinčík, s. r. o. sa zaviazala po ukončení projektu požiadať mesto o prevod ukončenej stavby do majetku mesta.

Výška nájmu bola určená na základe znaleckého posudku – stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za m², kde znalec určil nájom za m² vo výške 0,869 €/rok. V zmluve je uvedené, že: „Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 1,391 €/m²/rok, tzn. 3 300 €“.

Pri prepočte: 1,391 €/m²/rok x celková plocha na prenájom 3 799 m² by mala byť výška prenájmu 5 284,40 €/rok. Cena nájmu je vo výške tak, ako ju určil znalec a ako odporučila majetková komisia – 0,869 €/m²/rok. Ak by bola použitá výška nájmu 10 % zo stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, cena nájmu by bola 1,045 €/ m²/rok, za celý predmet nájmu by bola cena vo výške 3 970 € (rozdiel predstavuje 0,176 €/ m²/rok).

Nájomná zmluva č. 3154253, int. č. 2014000109

Nájomca ŠK Športhala má uzatvorenú s mestom nájomnú zmluvu účinnú od 01. 01. 2007, ktorej predmetom je pozemok parc. č. 265/2o výmere 740 m², k. ú. Stredné Mesto. Nájomca má na predmetnom pozemku postavenú budovu vo svojom vlastníctve. Zmluvné strany vzájomne dohodli cenu za prenájom na rok vo výške 150 000 Sk (4 979,10 €). Dodatok č. 1 zo dňa 22. 12. 2008 poníma iba o duálnom zobrazení cien v súvislosti s prechodom meny z Sk na EUR, cena zostala nezmenená.

Občianske združenie ŠK ŠPORTHALA požiadalo mesto v roku 2017 o zníženie nájomného z dôvodu prebiehajúcich stavebných prác na prístupovej komunikácii z Moyzesovej ulice ako aj v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti. Mesto po prerokovaní a posúdení žiadosti nesúhlasilo so znížením nájomného.

Dokumentácia súvisiaca s týmto prenájomom nebola kontrolnej skupine predložená.

Podľa podkladov, ktoré boli kontrolnej skupine doručené referátom nakladania s majetkom, kde sú uvedené ceny podľa znaleckých posudkov pre jednotlivé katastrálne územia a druhy pozemkov by cena za vyššie spomenutý prenájomný pozemok mohla byť na úrovni približne 120 €/m² vychádzajúc z ceny za územie v najbližšom susedstve daného pozemku (pozn. o dve ulice ďalej).

V nadväznosti na aktuálny predpis by cena nájmu pozemku mala byť stanovená podľa bodu B.3 ods. 1. písm. a3), Prílohy č. 4 Štatútu t. j. 9 % zo všeobecnej hodnoty pozemku, t. j. 10,80 €/m².

Nájomná zmluva č. 2014000111

Nájomná zmluva uzatvorená medzi prenajímateľom Mestská časť Košice - Staré mesto a nájomcom Stavebný servis, s. r. o. je účinná od 01. 04. 1999. Predmetom zmluvy je prenájom pozemku zapísaného na LV č. 10527 ako parc. č. C-KN 79 – zastavaná plocha o výmere 242 m² a parc. č. 80/3 – zastavaná plocha o výmere 153 m², k. ú. Košice – Stred za účelom zriadenia plateného parkoviska a zabezpečenia prístupu k nehnuteľnostiam.

Nájomné za užívanie pozemku bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 40 000 Sk (1 327,76 €), štvrťročne vo výške 10 000 Sk (331,93 €). Podľa čl. IV. Čas nájmu bola zmluva uzatvorená s účinnosťou od 01. 04. 1997 na čas neurčitý. V čl. VI. Záverečné ustanovenia, bod 4. je uvedené, že zmluva nadobúda účinnosť dňom 01. 04. 1999. Nájomná zmluva bola podpísaná dňa 21. 04. 1999.

K zmluve je priložená Dohoda uzatvorená medzi M. M. majiteľom parc. č. 80/4 bezprostredne susediacej s parcelami, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy (parc. č. 79 a parc. č. 80/3) a Východoslovenským štátnym divadlom (dnes Štátne divadlo Košice). Predmetom Dohody je súhlas s riešením prízjazdu do areálu divadla po asfaltovej komunikácii cez súkromný pozemok za predpokladu, že divadlo nebude platiť žiadne poplatky a že nemá pripomienky k využívaniu neasfaltovaných plôch na parc. č. 79 a 80/3 ako adekvátnej plochy, po ktorej by prístupová cesta do divadla mala viesť (nutné spevnenie a asfaltový koberec) pre parkovacie účely M. M. Táto Dohoda bola podpísaná dňa 29. 09. 1997.

Ďalšia Dohoda o prejazde cez automatizovaný systém parkoviska na Mäsiarskej ul. č. 11 v Košiciach účinná od 01. 08. 2017 podrobne upravuje podmienky bezplatného prejazdu súkromným parkoviskom na parkovisko prislúchajúce k budove riaditeľstva Štátneho divadla Košice každému motorovému vozidlu zamestnancov a hostí Štátneho divadla Košice, ktorí budú držiteľom parkovacej karty.

Nájomná zmluva má sedem dodatkov, v ktorých sa postupne upravovalo nájomné za užívanie pozemku (najvyššie nájomné bolo vo výške 6 638,80 € upravené Dodatkom č. 2 s účinnosťou od 01. 01. 2009). Ďalšími dodatkami bola výška nájomného ponížená a posledným Dodatkom č. 7, ktorý bol podpísaný dňa 26. 09. 2012 bolo dojednané nájomné vo výške 2 100 € ročne (4,95 €/m²), ktoré platí v súčasnej dobe nájomca Stavebný servis, s. r. o. Košice štvrťročne. Dodatkom č. 2 bol upravený aj predmet nájmu, kde boli zadefinované prenájaté pozemky – parc. č. 78 o výmere 182 m², parc. č. 79 o výmere 89 m² a parc. č. 80/3 o výmere 153 m² spolu 424 m².

V roku 2014 bol pozemok parc. č. 79 a parc. č. 80/3, k. ú. Košice – Stred odňatý zo správy Mestskej časti Košice – Staré mesto a mesto sa stalo priamo prenajímateľom predmetného pozemku bez akejkolvek úpravy pôvodnej nájomnej zmluvy.

Na vyššie uvedených parcelách je trvale prevádzkované súkromné závorové platené parkovisko.

Vzhľadom na to, že nájomnú zmluvu uzatvárala s nájomcom mestská časť, kontrolnej skupine nebola doložená spisová dokumentácia.

Nájomná zmluva č. 2014001055

Mesto uzatvorilo dňa 09. 05. 2014 Nájomnú zmluvu č. 2014001055 (ďalej len „zmluva“) s nájomcami Ing. P. R, Ing. S. R. a Ing. M. T. Predmetom zmluvy je prenájom majetku mesta – pozemku, časť par. C-KN č. 1569/4 o výmere 26 m², ktorá je vo vlastníctve mesta, vedená v katastri nehnuteľností na LV č. 1407 k. ú. Kavečany ako zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 981 m². Mesto prenajalo nájomcom pozemok za účelom realizácie a užívania vjazdu na pozemok v ich spoluvlastníctve. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené vo výške 30 €/rok (1,15 €/m²/rok) na základe vyhodnotenia cenových ponúk zo dňa 07. 04. 2014 v zmysle zverejneného „Zámeru predaja a prenájmu nehnuteľného majetku mesta Košice“ (každý nájomca platí 10 €/ročne).

V spisovej dokumentácii bol založený Znalecký posudok č. 26/2011 (pozn. len strana 1, 6 a 7) vypracovaný dňa 14. 09. 2011 – stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti LV č. 1407 – čiastočný, pozemok parc. č. 1273/2 o výmere 164 m² nachádzajúci sa v záhradkárskej osade Košice I, obec Košice – Kavečany, k. ú. Kavečany (jednotková hodnota pozemku bola určená vo výške 11,28 €/m²).

Uvedený posudok bol vypracovaný v roku 2011 (viac ako tri roky pred uzatvorením Nájomnej zmluvy č. 2014001055) na územie v záhradkárskej lokalite, pričom prenajatý pozemok sa nachádza v zastavanom území Mestskej časti Košice – Kavečany.

Kontrolné zistenia:

Z kontroly náhodne vybranej vzorky nájomných zmlúv vyplynuli takmer identické nedostatky. Nájomné zmluvy nie sú prehodnocované a aktualizované. Absentuje dodatočná kontrola uzatvorených zmlúv, overenie, či je zachovaný zmluvne dojednaný účel zmluvy, či zostal predmet nájmu v rozsahu, v akom bol v čase uzatvorenia zmluvy dohodnutý a mesto neupravuje nájomné v súlade s platným Štatútom.

Odporúčania:

- prijať systémové opatrenia týkajúce sa starostlivosti o uzatvorené nájomné zmluvy, ktoré budú zamerané na zabezpečenie priebežnej starostlivosti o aktualizáciu zmlúv, na zabezpečenie súladu so Štatútom a zamerať sa zvlášť na ich individuálne prehodnotenie,
- zamedziť užívaniu pozemkov bez právneho vzťahu, stanoviť presnú výmeru prenajímaného pozemku,
- zabezpečiť kontrolu uzatvorených nájomných zmlúv počas ich platnosti (plnenie účelu, prenajatá výmera a pod.),
- výšku nájmu uviesť do súladu s platným Štatútom tak, aby sa približovala všeobecnej hodnote za prenájom nehnuteľností v daných lokalitách.

4 POZEMKY POD GARÁŽAMI NA ÚZEMÍ MESTA, POZEMKY REGISTRA C-KN

Kontrola bol podrobený majetok mesta – pozemky pod garážami v rôznych lokalitách. Celkovo bolo preverených 84 pozemkov pod garážami. Z uvedeného počtu bolo 69 pozemkov pod garážami neprenajatých - majitelia užívajú tieto pozemky bez právneho titulu, bez finančnej náhrady (zadarmo) - s mestom nemajú uzatvorené nájomné zmluvy.

Pozemky pod garážami v lokalite ohraničenej ulicami Popradská, Michalovská, Bardejovská, k. ú. Terasa

V uvedenej lokalite sa nachádza 23 pozemkov vo vlastníctve mesta, na ktorých sú postavené garáže. V 13-ich prípadoch vlastníci garáží nemajú uzatvorené s mestom nájomné zmluvy na užívanie uvedených pozemkov. Užívanie pozemkov pod garážami bez právneho titulu je vyznačené na obrázku červeným krúžkom. Konkrétne sú to tieto parcely vo vlastníctve mesta:

- 1394/38, 1394/26, 1394/2, 1216, 1217, 1229, 1186, 1176, 1174, 1161, 1152, 1104, 1087.

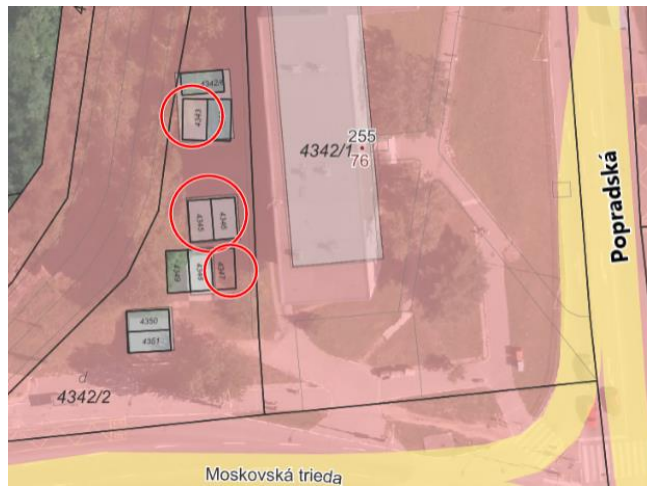
V ostatných prípadoch má mesto uzatvorené nájomné zmluvy väčšinou z roku 2003, resp. 2004, pričom výška nájmu je v zmluvách uvedená za celý predmet nájmu - konkrétne 64 Sk/rok (2,12 €/rok), 68 Sk/rok (2,26 €/rok), v jednom prípade 320 Sk/rok (10,62 €/rok) a v jednom prípade 360 Sk/rok (11,95 €/rok).



Obrázok 6 Užívanie pozemkov pod garážami bez právneho titulu

Pozemky pod garážami v lokalite ohraničenej ulicami Popradská, Moskovská trieda, k. ú. Terasa

V uvedenej lokalite sa nachádzajú 4 pozemky vo vlastníctve mesta Košice, na ktorých sú postavené garáže. K uvedeným pozemkom nie sú evidované žiadne nájomné zmluvy, vlastníci garáží užívajú pozemky pod garážami bez právneho titulu. Uvedené sa týka týchto parciel: 4343, 4345, 4346, 4347 (predmetné parcely sú na Obrázku 7 zakrúžkované).

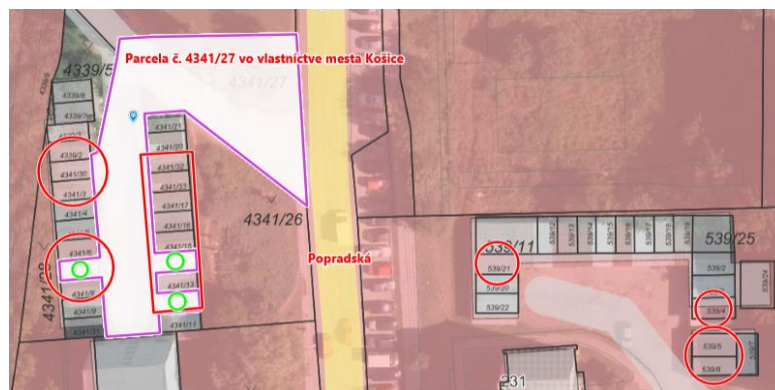


Obrázok 7 Užívanie pozemkov pod garážami bez právneho titulu

Pozemky pod garážami v lokalite pri ulici Popradská, k. ú. Terasa

Mesto je vlastníkom parc. č. 4341/ 27 tak, ako je znázornené na Obrázku 8. Fyzickou obhliadkou na tvári miesta bolo zistené, že na uvedenej parcele sú postavené tri garáže (Obrázok 8 – vyznačené zeleným krúžkom) Vlastníci garáží nemajú tieto stavby zapísané v katastri nehnuteľností, sú však označené súpisným číslom. Nájomnú zmluvu s mestom na užívanie pozemku pod garážou uzatvorenú nemajú.

Ďalej bol zistený zmluvný nesúladi súvisiaci s parc. č. 4339/2 k. ú. Terasa. Na uvedenej parcele sa nachádza garáž. Kontrolou bolo zistené, že k uvedenej parcele sa viaže Nájomná zmluva č. 27/2004 zo dňa 20. 01. 2004 uzatvorená medzi mestom a spoločnosťou Akzentmedia, spol. s r. o. Predmetom zmluvy je umiestnenie reklamných panelov (na viacerých pozemkoch uvedených v nájomnej zmluve), konkrétne aj na parc. č. 4339/2, kde je uvádzaná výmera parcely 395 m². Kontrolou v katastri nehnuteľností bolo zistené, že parc. č. 4339/2 k. ú. Terasa, evidovaná na LV č. 15038 má výmeru 20 m². Uvedený pozemok pod garážou nie je prenájatý, vlastník garáže ho užíva bez právneho titulu.



Obrázok 8 Parcela č. 4341/27 vo vlastníctve mesta

V uvedenej lokalite sa nachádza 18 garáží postavených na pozemkoch mesta. K uvedeným 18-im pozemkom nie sú evidované žiadne nájomné zmluvy, vlastníci garáží užívajú pozemky pod garážami bez právneho titulu.

Uvedené sa týka týchto parciel:

- 4339/2, 4341/30, 4341/3, 4341/6, 4341/8, 4341/32, 4341/33, 4341/17, 4341/16, 4341/15, 4341/13, 539/21, 539/4, 539/5, 539/6 (*predmetné parcely sú na obrázku vyznačené červeným krúžkom/obdĺžnikom*),

- parc. č. 4341/27, na ktorej sú postavené tri garáže s prideleným súpisným číslom, avšak nezapísané v katastri nehnuteľností (**vyznačené na obrázku zeleným krúžkom**). V uvedenom prípade nebolo možné skontrolovať, či vlastníci týchto troch garáží platia daň z nehnuteľností, nakoľko k uvedeným stavbám neexistuje list vlastníctva.

Pozemky pod garážami v lokalite Račí potok, k. ú. Severné mesto/Terasa

V uvedenej lokalite kontrolná skupina podrobila kontrole vzorku pozemkov vo vlastníctve mesta, na ktorých sú postavené garáže. Vzorka predstavovala 22 pozemkov pod garážami. V 21 prípadoch vlastníci garáží nemajú uzatvorené s mestom nájomné zmluvy na užívanie uvedených pozemkov a užívajú ich bez právneho titulu. Ide o tieto parcely:

- 704/9, 704/14, 610, 620, 621, 622, 5429, 666, 545, 543, 535, 494, 704/29, 704/33, 704/38, 670, 643, 655, 545, 636, 637.

Len v jednom prípade bola uzatvorená nájomná zmluva (v roku 2007), výmera 25 m² (pozemok pod garážou), výška nájmu bola stanovená na 20 Sk/m² (0,66 €/m²), ročný nájom predstavuje 16,60 € (500 Sk/rok).



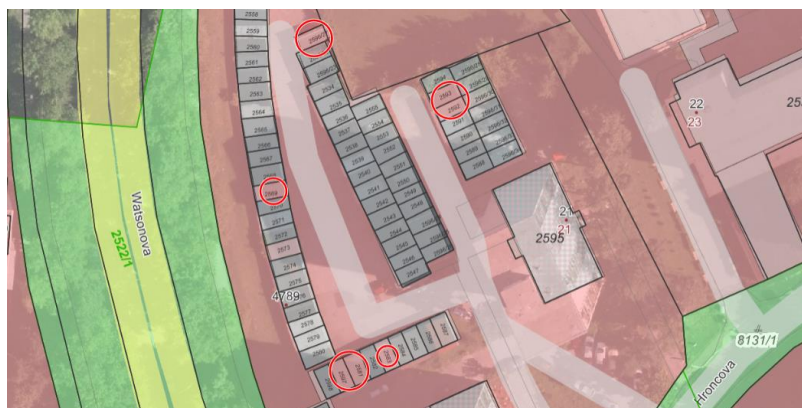
Obrázok 9 Pozemky pod garážami v lokalite Račí potok, k. ú. Severné mesto/Terasa

Pozemky pod garážami v lokalite ohraničenej ulicami Hroncova, Watsonova, k. ú. Severné mesto

V uvedenej lokalite sa nachádza 9 pozemkov vo vlastníctve mesta, na ktorých sú postavené garáže. V 8-ich prípadoch vlastníci garáží nemajú uzatvorené s mestom nájomné zmluvy na užívanie uvedených pozemkov. Užívanie pozemkov pod garážami bez právneho titulu je vyznačené na obrázku červeným krúžkom. Ide o tieto parcely vo vlastníctve mesta:

- 2569, 2596/27, 2593, 2592, 2583, 2581, 2597, 2596/13 (predmetné parcely sú na obrázku zakrúžkované).

Len v jednom prípade bola uzatvorená v roku 2012 nájomná zmluva, výmera 21 m² (pozemok pod garážou), výška nájmu 160 €/rok (pozemok parc. č. 2573).



Obrázok 10 Pozemky pod garážami – k. ú. Severné mesto

Pozemky pod garážami v lokalite ohraničenej ulicou Popradská, Hronská, Slobody, k. ú. Terasa

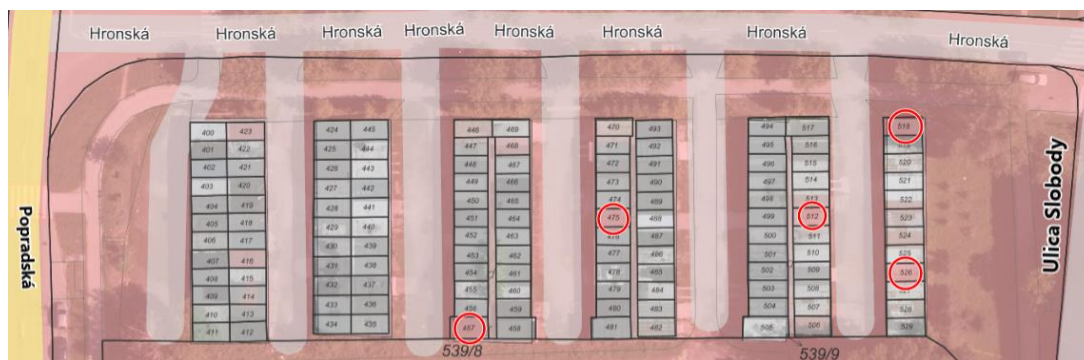
V uvedenej lokalite sa nachádza 8 pozemkov vo vlastníctve mesta, na ktorých sú postavené garáže. V 5-tich prípadoch vlastníci garáží nemajú uzatvorené s mestom nájomné zmluvy na užívanie uvedených pozemkov. Užívanie pozemkov pod garážami bez právneho titulu je vyznačené na obrázku červeným krúžkom. Ide o tieto parcely vo vlastníctve mesta:

- 457, 475, 512, 518, 526.

V ostatných prípadoch má mesto uzatvorené nájomné zmluvy – dve z roku 2003, pričom výška nájmu v týchto zmluvách je:

1. 60 Sk/rok za celý predmet nájmu (1,99 €/rok/celý predmet nájmu - 15 m²),
2. 76 Sk/rok (2,52 €/rok za celý predmet nájmu – 14 m²).

V jednom prípade bola nájomná zmluva uzatvorená v roku 2013, výška nájmu bola stanovená na 58 €/rok za celý predmet nájmu – 14 m².



Obrázok 11 Pozemky pod garážami - k. ú. Terasa

Z celkového počtu preverovaných pozemkov pod garážami bolo zistené, že nájomná zmluva bola uzatvorená len v 15-ich prípadoch.

V zmysle Štatútu, Prílohy č. 4 „Stanovenie minimálnej finančnej náhrady za užívanie pozemku mesta“, časť B.3 bod 1 písm. d) je minimálna výška ročného nájomného za nájom pozemku na príslušný účel, ktorý nie je osobitne určený ďalej, stanovená podielom zo všeobecnej hodnoty pozemku takto:

„d) pozemky pod garážou, ktoré sú súčasťou hromadnej garážovej zástavby alebo ide o samostatne stojacu garáž mimo uceleného územia nájomcom

- | | |
|---|--------|
| d1) v zóne plateného parkovania | |
| d1-1) vlastník garáže je podnikateľom | 12 % |
| d1-2) vlastník garáže nie je podnikateľom | 10 % |
| d2) mimo zóny plateného parkovania | |
| d2-1) vlastník garáže je podnikateľom | 10 % |
| d2-2) vlastník garáže nie je podnikateľom | 8,5 %“ |

Minimálna výška ročného nájomného podľa bodu 1 však s výnimkou účelu podľa bodu 1 písm. b) nemôže byť:

- a) na území mesta Košice nižšia ako 1,70 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy a 0,90 € za každý aj začatý m² nezastavanej plochy.

Ďalej bolo kontrolou zistené, že niektorí majitelia garáží nemajú tieto stavby zapísané v katastri nehnuteľností, pričom sú postavené na pozemkoch mesta (nájomná zmluva nie je uzatvorená). V týchto prípadoch nebolo možné zistiť súčasných majiteľov garáží, ani skontrolovať, či si splnili voči mestu daňové povinnosti (daň z nehnuteľností).

Odporúčania:

- prijať systémové opatrenia smerujúce ku komplexnému riešeniu situácie v garážových lokalitách na území mesta spočívajúce, okrem iného, vo vykonaní mimoriadnej inventarizácie pozemkov vo vlastníctve mesta v garážových lokalitách, v kontrole všetkých garáží z pohľadu zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v kontrole dodržiavania Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 132 o miestnych daniach a prijatia strategických rozhodnutí z pohľadu územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie,
- identifikovať majiteľov garáží, ktorí nemajú stavby zapísané v katastri nehnuteľností za účelom kontroly splnenia si daňovej povinnosti voči mestu, ako aj splnenia si povinnosti úhrady finančnej náhrady za užívanie pozemkov pod garážami.

5 UŽÍVANIE POZEMKOV BEZ PRÁVNEHO TITULU

Kontrolou bolo zistené, že pozemky mesta sú užívané fyzickými aj právnickými osobami bez právneho titulu (napr. dvory, niektoré záhrady, užívané či už za účelom výstavby alebo na podnikateľské účely). Kontrolná skupina zdokumentovala 33 prípadov užívania mestských pozemkov inými osobami.

1. Číslo parcely registra C-KN 5732/2 zapísanej na LV č. 11620, k.ú. Severné mesto, výmera 91 m², Mestská časť (ďalej len „MČ“) Košice – Sever

Parcela je oplotením pričlenená k pozemku parc. č. 5732/1 – záhrada a k pozemku parc. č. 5731 – zastavaná plocha nádvorie - rodinný dom (ďalej len „RD“) s.č. 1455 vo vlastníctve fyzických osôb (ďalej len „FO“).



Obrázok 12 Parcela registra C-KN č. 5732/2

2. Číslo parcely registra C-KN 2239/33 zapísanej na LV č. 11620, k. ú. Severné mesto, výmera 111 m²

Číslo parcely registra C-KN 2224/5 zapísanej na LV č. 11620, k. ú. Severné mesto, výmera 55 m², MČ Košice - Sever

Na parcele č. 2239/33 sa nachádza „letná terasa“ ako stabilná súčasť stavby s.č. 1560 - budova obchodu a služieb (pohostinstvo) postavená na parc. č. E-KN 2664/502, vo vlastníctve FO. Časť tejto budovy je postavená aj na parc. č. 2224/5 vo vlastníctve mesta.



Obrázok 13 Parcela registra C-KN č. 2239/33

3. Čísla parciel registra C-KN 7132/37, 39, 94, 143, 144 zapísaných na LV č. 11620, k. ú. Severné mesto, výmera spolu 418 m² (126 m², 195 m², 21 m², 38 m², 38 m²), MČ Košice - Sever

Všetky uvedené parcely sú oplotením pričlenené k príľahlým pozemkom vo vlastníctve FO a sú užívané ako dvor a prístupy do garáží (parc. č. 7132/37, 39, 94). Na parc. č. 7132/143 a 144 sú postavené garáže so s.č. 6263 a 6265 vo vlastníctve FO a na parc. č. 7132/37 je umiestnená stavba bez súpisného čísla.

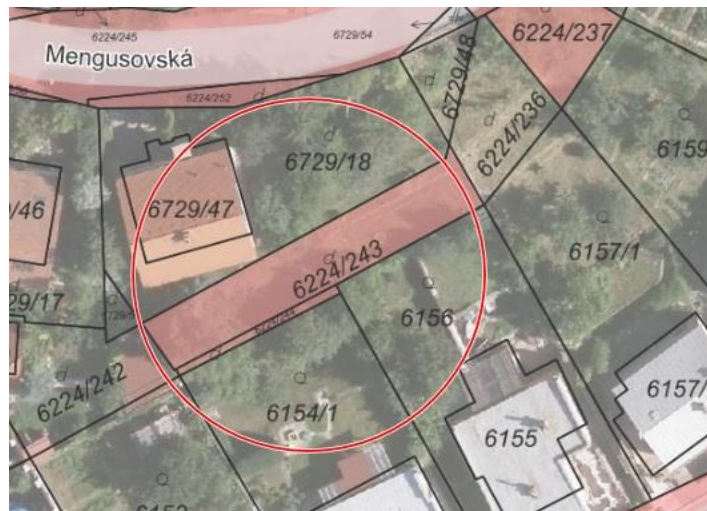
Garáže so s.č. 6261 a 6262 vo vlastníctve FO sú postavené aj na pozemkoch parc. č. 7132/178 o výmere 38 m² a parc. č. 7132/192 o výmere 21 m².



Obrázok 14 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

4. Číslo parciel registra C-KN 6224/243 a 244 zapísaných na LV č. 11620, k. ú. Severné mesto, výmera spolu 241 m² (224 m², 17 m²), MČ Košice - Sever

Pozemky sú užívané ako záhrada, resp. záhrady k RD. Pozemky sa nachádzajú v zadných častiach dvorov a zo satelitných záberov (ortofotomapa) nie je zrejmé, ktorým vlastníkom sú užívané.



Obrázok 15 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

5. Číslo parciel registra C-KN 6095 a 6096 zapísaných na LV č. 11620, k. ú. Severné mesto, výmera spolu 969 m² (235 m² a 734 m²), MČ Košice - Sever

Na parc. č. 6095 sa nachádza nehnuteľnosť – RD s.č. 960 vo vlastníctve FO a príľahlá parc. č. 6096 je užívaná ako záhrada k RD. Pozemok je oplotený.



Obrázok 16 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

6. Číslo parciel registra C-KN 1184/2, 1185/2 a 1188/2 zapísaných na LV č. 11620, k. ú. Severné mesto, výmera spolu 338 m² (83 m², 118 m², 137 m²), MČ Košice - Sever

Pozemky na uvedených parcelách sú užívané ako záhrady k príľahlým pozemkom a stavbám vo vlastníctve FO nasledovne:

- parc. č. 1184/2 – príľahlé pozemky parc. č. 1184/1 a parc. č. 1183 so stavbou – RD s.č. 2153,
- parc. č. 1185/2 – príľahlé pozemky parc. č. 1185/1 a parc. č. 1186 so stavbou – RD s.č. 2152,
- parc. č. 1188/2 – príľahlé pozemky parc. č. 1188/1 a parc. č. 1187 so stavbou – RD s.č. 2151.



Obrázok 17 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto

7. Číslo parcely registra C-KN 5426/16 zapísanej na LV č. 12576, k. ú. Terasa, výmera 668 m², MČ Košice - Západ

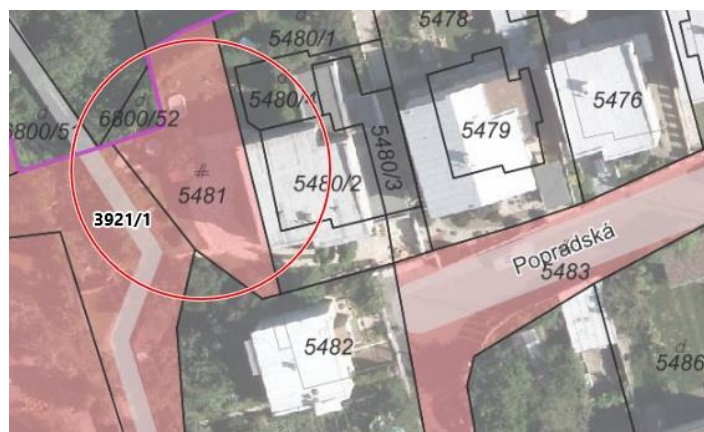
Pozemok je pričlenený k pozemku parc. č. 5426/2, na ktorom je postavený RD s.č. 135 vo vlastníctve FO a je užívaný ako dvor – záhrada. Na časti pozemku vo vlastníctve mesta sú postavené aj stavby.



Obrázok 18 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 12576 k. ú. Terasa

8. Číslo parcely registra C 5481 zapísanej na LV č. 12576, k.ú. Terasa, výmera 266 m², MČ Košice – Západ

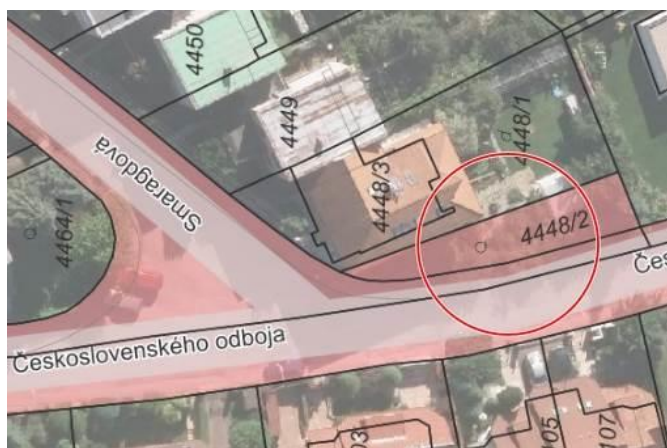
Parcela je užívaná ako dvor, záhrada k nehnuteľnosti RD s.č. 149 postavenom na parc. č. 5488/2 vo vlastníctve FO. Ako záhrada k RD s.č. 149 a RD s.č. 150 (parc. č. 5482) je užívaná aj časť parcely vo vlastníctve mesta parc. č. 3921/1.



Obrázok 19 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 12576 k. ú. Terasa

9. Číslo parcely registra C-KN 4448/2 zapísanej na LV č. 15038, k. ú. Terasa, výmera 153 m², MČ Košice - Západ

Parcela je oplotením pričlenená k pozemku parc. č. 4448/1 – dvor, záhrada a zároveň k pozemku parc. č. 4448/3, na ktorom je postavený RD s.č. 88 vo vlastníctve FO.



Obrázok 20 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 15038 k. ú. Terasa

10. Čísla parciel registra C-KN 5489/101 a 106 zapísaných na LV č. 16140, k. ú. Terasa, výmera spolu 349 m² (263 m² a 86 m²), MČ Košice – Západ (Popradská ul., v blízkosti spoločnosti ENTE spol. s r. o. - stavebniny)

Na parcelách je postavená nebytová budova so s.č. 2048 – budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum vo vlastníctve Technickej univerzity v Košiciach. Nebytová budova so s.č. 2049 vo vlastníctve Technickej univerzity v Košiciach je postavená aj na pozemku parc. č. C-KN 5489/102 o výmere 27 m² a časti pozemku parc. č. E-KN 5086/1 o výmere 749 m² (stavba je na ploche cca 36 m²).

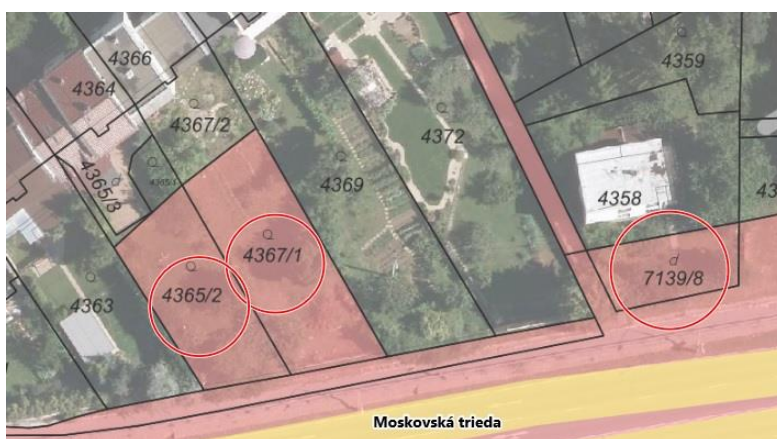
Časť susediaceho pozemku parc. č. 5489/107 vo vlastníctve mesta o výmere 538 m² je užívaný ako súčasť dvora k pozemku parc. č. 5489/98, ktorý je vo vlastníctve FO.



Obrázok 21 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 16140 k. ú. Terasa

11. Číslo parcely registra C-KN 7139/8 zapísanej na LV č. 12576, k. ú. Terasa, výmera 132 m², MČ Košice - Západ

Parcela je oplotením pričlenená k pozemku parc. č. 4358, kde je umiestnená stavba RD s.č. 33 vo vlastníctve FO. Taktiež parcely č. 4365/2 o výmere 260 m² a parc. č. 4367/1 o výmere 361 m² sú užívané ako záhrady k RD s.č. 36 na parc. č. 4364 a RD s.č. 37 na parc. č. 4366 vo vlastníctve FO.



Obrázok 22 Parcela registra C-KN č. 7139/8

12. Číslo parcely registra C-KN 4680/915 zapísanej na LV č. 12576, k.ú. Terasa, výmera 279 m², MČ Košice - Západ

Parcela je oplotením pričlenená k pozemku parc. č. 4680/299 a parc. č. 4680/733 so stavbou RD s.č. 1664 vo vlastníctve FO. Časť pozemku je užívaná ako záhrada a na časti pozemku je postavená garáž bez súpisného čísla. K zadnej časti pozemku (záhrade) je pričlenená a užívaná časť s parc. č. 6981/1 vo vlastníctve mesta o výmere cca 40 m².

Oplotením sú k nehnuteľnostiam vo vlastníctve FO pričlenené a užívané ako záhrady aj pozemky vo vlastníctve mesta parc. č. 7080/6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, o celkovej výmere 1 321 m² a z predných častí týchto nehnuteľností sú pozemky vo vlastníctve mesta taktiež užívané ako predzáhradky, vstupy a vjazdy.

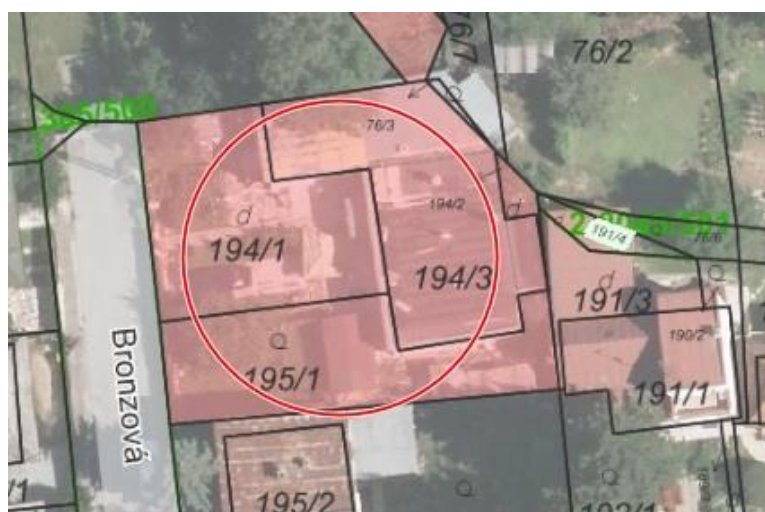
Užívanie pozemkov vo vlastníctve mesta fyzickými osobami bez právneho titulu je v celej danej lokalite.



Obrázok 25 Parcely v lokalite Bratislavskej ulice

15. Čísla parciel registra C-KN 194/1 – 3, 195/1 zapísaných na LV č. 1010, k. ú. Barca, výmera spolu 709 m², MČ Košice – Barca (Bronzová ul.)

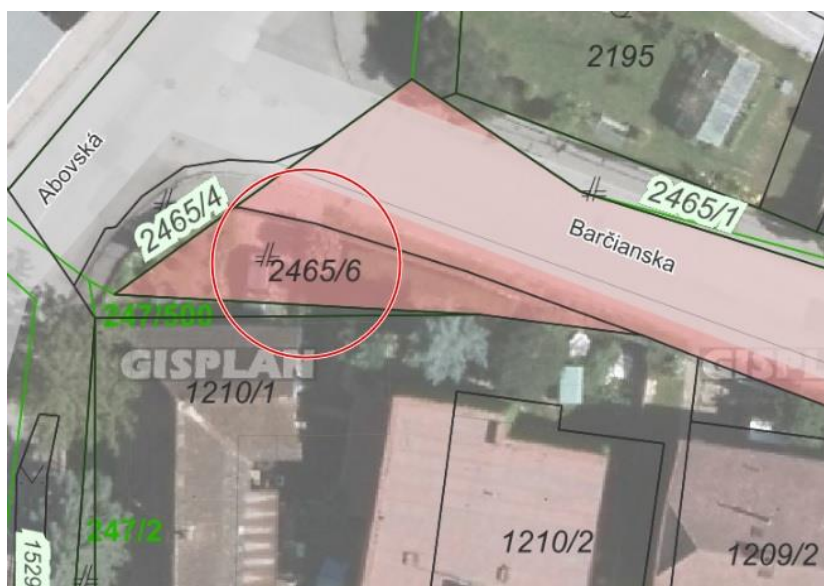
Pozemky sú oplotené a užívané ako dvor, záhrada k nehnuteľnosti RD s.č. 1196 vo vlastníctve FO.



Obrázok 26 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 1010 k. ú. Barca

16. Číslo parcely registra C-KN 2465/6 zapísanej na LV č. 1010, k.ú. Barca, výmera 78 m², MČ Košice - Barca

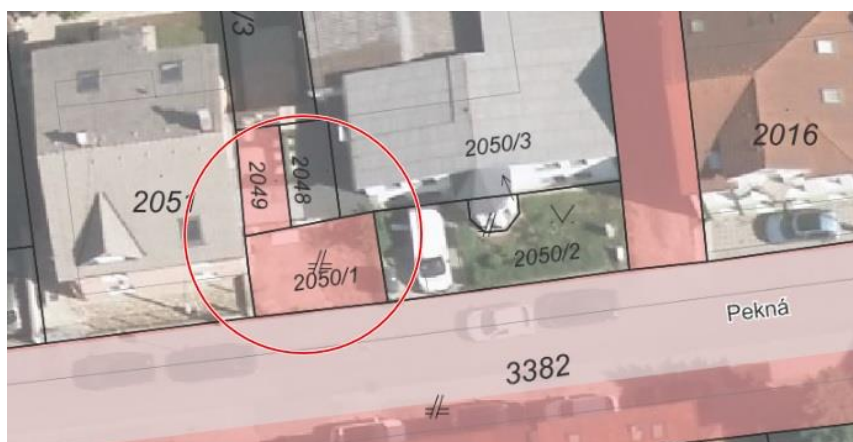
Parcela je oplotením pričlenená k pozemku parc. č. 1210/1 so stavbou RD s.č. 276 a parc. č. 1210, na ktorej je postavená budova bez súpisného čísla vo vlastníctve FO a je užívaná ako dvor.



Obrázok 27 Parcela registra C-K č. 2465/6

17. Číslo parcely registra C-KN 2049 o výmere 19 m² a C 2050/1 o výmere 36 m² zapísaných na LV č. 11650, k.ú. Južné mesto, MČ Košice - Juh

Na pozemku parc. č. 2049 je postavená garáž so s.č. 3582 vo vlastníctve FO. Pozemok parc. č. 2050/1 je užívaný ako príjazdová plocha do garáží (s.č. 3582 a 3181), aj ako parkovacia plocha.



Obrázok 28 Parcely registra C-KN č. 2049 a 2050/1

18. Čísla parciel registra C-KN 2286/2 a C 2287/2 zapísaných na LV č. 11650, k. ú. Južné mesto, výmera spolu 208 m², MČ Košice - Juh

Na pozemkoch je postavená stavba – garáže a oplatením sú pričlenené k pozemku parc. č. 2286/1 a parc. č. 2287/1 so stavbou RD s.č. 744 vo vlastníctve spoločnosti VRK REALITNÁ AGENTÚRA s. r. o.



Obrázok 29 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 11650 k. ú. Južné mesto

19. Čísla parciel registra C-KN 2243/2 a 2244/2 zapísaných na LV č. 11650, k. ú. Južné mesto, výmera spolu 166 m² (2x83 m²), MČ Košice – Juh

Pozemky na uvedených parcelách sú užívané ako záhrady k príľahlým pozemkom a stavbám vo vlastníctve FO nasledovne:

- parc. č. 2243/2 – príľahlé pozemky parc. č. 2243/1, 2242/1 a parc. č. 2242/2 a 3 so stavbami s.č. 699 a 3672,
- parc. č. 2244/2 – príľahlé pozemky parc. č. 2244/1 so stavbou s.č. 701.

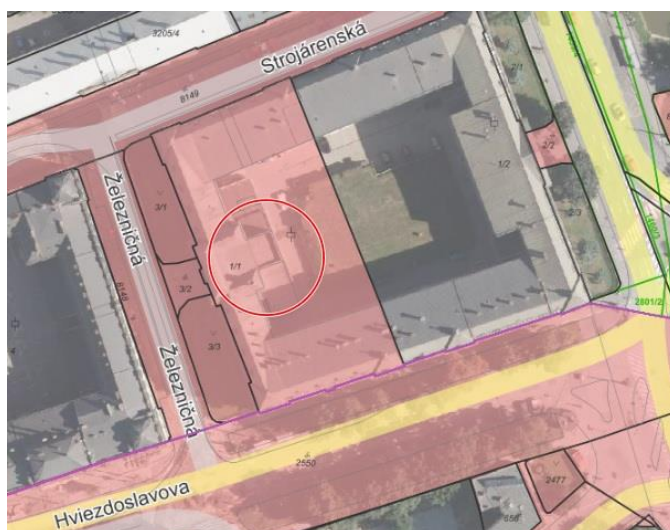


Obrázok 30 Parcely registra C-KN č. 2243/2 a 2244/2

20. Číslo parcely registra C-KN 1/1 zapísanej na LV č. 11620, k. ú. Letná, výmera 2933 m², MČ Košice – Staré Mesto

Dodatkom č. 26 zo dňa 31. 10. 2018 k Zmluve č. S-170/1993 o zverení majetku mesta do správy bola predmetná parcela odňatá zo správy MČ Košice – Staré mesto.

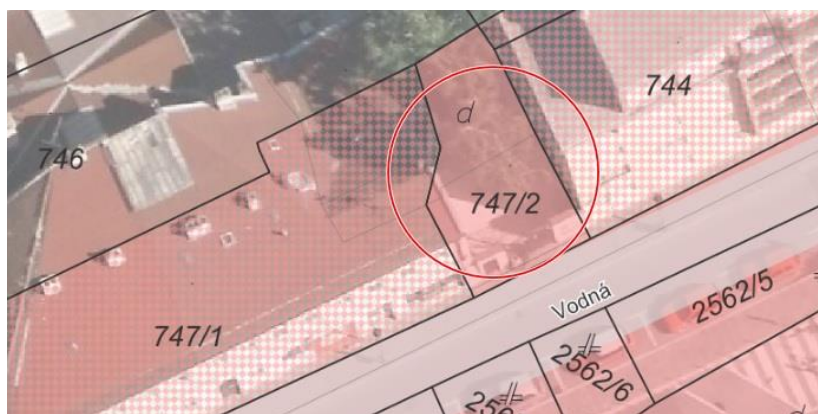
Na časti pozemku je postavená nebytová budova s.č. 1002 – budova železníc a dráh vo vlastníctve Slovenskej republiky, časť pozemku je užívaná ako dvor.



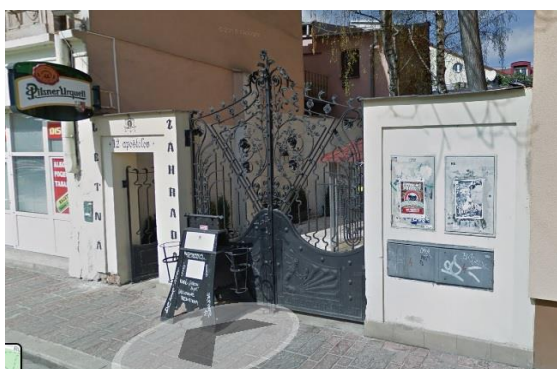
Obrázok 31 Parcela registra C-KN č. 1/1

21. Číslo parcely registra C-KN 747/2 zapísanej na LV č. 10527, k. ú. Stredné Mesto, výmera 92 m², MČ Košice – Staré Mesto

Pozemok je užívaný ako dvor – letná záhrada, prevádzkovateľom je Reštaurácia 12 apoštolov.



Obrázok 32 Parcela registra C-KN č. 747/2



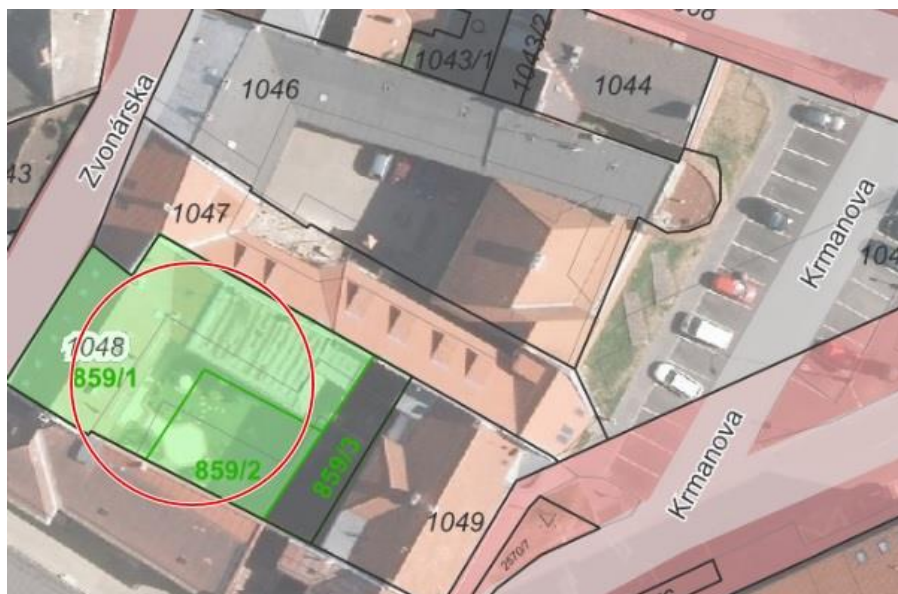
Obrázok 33 Reštaurácia 12 apoštolov



Obrázok 34 Reštaurácia 12 apoštolov

22. Číslo parciel registra E-KN 859/ 1 a 2 zapísaných na LV 11389, k. ú. Stredné Mesto, výmera spolu 500 m² (378 m² a 122 m²), MČ Košice - Staré Mesto

Na pozemku parc. č. 859/1 je postavená obytná budova (bytový dom) s.č. 144 vo vlastníctve FO. Pozemok parc. č. 859/2 je užívaný ako dvor.



Obrázok 35 Parcely registra E-KN č. 859/1 a 2

23. Číslo parciel registra C-KN 240 a 242 zapísaných na LV 1407, k. ú. Kavečany, výmera spolu 808 m² (405 m² a 403 m²), MČ Košice – Kavečany (medzi ulicami K ihrisku a Nivky)

Pozemky sú oploťou pričlenené k pozemkom parc. č. 239 a 241, na ktorých sú postavené RD so s.č. 324 a 310 vo vlastníctve FO užívané ako dvor – záhrada.



Obrázok 36 Parcely registra C-KN 240 a 242

24. Číslo parciel registra C-KN 3319 a 3335 zapísaných na LV č. 978, k. ú. Nové Ľahanovce, výmera spolu 1116 m² (387 m² a 729 m²), MČ Košice – Sídliisko Ľahanovce (záhradkárska lokalita)

Pozemky sú užívané ako záhrady k chatkám, ktoré sú postavené na pozemkoch parc. č. 3320 (budova bez označenia s.č.) a parc. č. 3336 so záhradnou chatou s.č. 2802 vo vlastníctve FO. Pozemky pod chatkami sú vo vlastníctve Slovenskej republiky.

27. Číslo parcely registra C-KN 1154/107 zapísanej na LV č. 1050, k. ú. Košická Nová Ves, MČ Košice – Košická Nová Ves, výmera 814 m² (za ihriskom Základná škola Krosnianska 2)

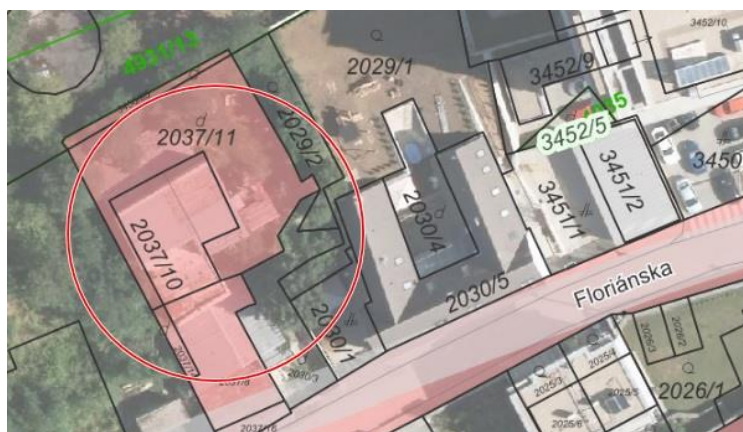
Pozemok je užívaný vlastníckmi príľahých nehnuteľností – RD orientačné číslo 15 – 49.



Obrázok 40 Parcela registra C-KN č. 1154/107

28. Číslo parciel registra C-KN 2037/8, 10, 11, 14 a 16 zapísaných na LV č. 12576, k. ú. Huštáky, MČ Košice – Staré Mesto, výmera spolu 598 m²

Na pozemku parc. č. 2037/8 je postavená budova s.č. 2916 a na pozemku parc. č. 2037/10 je postavená budova s.č. 1401 vo vlastníctve FO, pozemky sú užívané aj ako dvor- záhrada.



Obrázok 41 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 12576 k. ú. Huštáky

29. Číslo parciel registra C-KN 721/ 2 a 3 zapísaných na LV č. 451, k. ú. Poľov, MČ Košice – Poľov, výmera spolu 489 m² (Pažitná ul.)

Pozemky sú pričlenené k pozemku parc. č. 722, na ktorom je postavená stavba RD s.č. 222 vo vlastníctve FO a sú užívané ako dvor – záhrada. Na časti pozemkov sú postavené stavby bez súpisných čísel.



Obrázok 42 Parcely registra C-KN zapísané na LV č. 451 k. ú. Poľov

30. Pozemky zapísané na LV č. 751 a 921, k. ú. Vyšné Opátske, MČ Košice – Vyšné Opátske

Pozemky číslo parcely registra C-KN 589/6 o výmere 316 m² (LV č. 751) a parc. č. 589/11, 12, 27, 29, 30 o výmere spolu 521 m² (LV č. 921) sú užívané ako záhrady a na časti pozemkov sú postavené stavby bez súpisného čísla.



Obrázok 43 Pozemky zapísané na LV č. 751 a 921 k. ú. Vyšné Opátske

31. Pozemky zapísané na LV č. 3547 k. ú. Krásna, MČ Košice – Krásna

Pozemky číslo parcely registra C-KN 7243 c výmere 371 m², C-KN 7246 o výmere 273 m², C-KN 7249 o výmere 258 m², C-KN 7252 o výmere 566 m², C-KN 7255 o výmere 541 m² a C-KN 7258/1 o výmere 457 m² vo vlastníctve mesta sú užívané ako záhrady k príľahlým nehnuteľnostiam – RD vo vlastníctve FO, na niektorých pozemkoch sú postavené aj stavby. Taktiež pozemky parc. č. 7238/3, 7239 7240/3 o celkovej výmere 850 m² sú oplotené a užívané ako záhrady.



Obrázok 44 Pozemky zapísané na LV č. 3547 k. ú. Krásna

32. Pozemky zapísané na LV č. 965, k. ú. Myslava, MČ Košice – Myslava

Pozemky číslo parcely registra C-KN 165/2, 166/2, 176/1, 179/3, 180/1, 181, 182/2 a 3, 2014/ 41, 42, 43, 45 a 46 o celkovej výmere 576 m² sú užívané ako dvory – záhrady k príľahlým nehnuteľnostiam vo vlastníctve FO. Na niektorých pozemkoch sú postavené stavby.



Obrázok 45 Pozemky zapísané na LV č. 965 k. ú. Myslava

33. Pozemky zapísané na LV č. 1538, k. ú. Nižný Klatov

Pozemky číslo parcely registra C-KN 570, 575/1 a 2 o celkovej výmere 581 m² sú pričlenené k pozemkom a stavbe RD s.č. 107 a užívané ako záhrada, na časti pozemkov sú postavené stavby.

Pozemky číslo parcely registra C-KN 564 a 565 spolu o výmere 502 m² sú pričlenené k pozemku vo vlastníctve FO. Na parc. č. 564 je postavená stavba – RD.



Obrázok 46 Pozemky zapísané na LV č. 1538 k. ú. Nižný Klatov

Kontrolné zistenia poukázali na:

- nájomné zmluvy nie sú prehodnocované a aktualizované,
- absentuje dodatočná kontrola uzatvorených zmlúv, overenie, či je zachovaný zmluvne dojednaný účel zmluvy,
- absentuje overenie, či zostal predmet nájmu v rozsahu, v akom bol v čase uzatvorenia zmluvy dohodnutý,
- mesto neupravuje nájomné v súlade splatným Štatútom,
- pozemky pod garážami, pozemky ako napr. dvory, niektoré záhrady užívané či už za účelom výstavby alebo na podnikateľské účely sú neprenajaté - majitelia užívajú tieto pozemky bez právneho titulu, bez finančnej náhrady (zadarmo) - s mestom nemajú uzatvorené nájomné zmluvy,
- niektorí majitelia garáží nemajú tieto stavby zapísané v katastri nehnuteľností, pričom sú postavené na pozemkoch mesta (nájomná zmluva nie je uzatvorená); v týchto prípadoch nebolo možné zistiť súčasných majiteľov garáží, ani skontrolovať, či si splnili voči mestu daňové povinnosti (daň z nehnuteľností).

Povinná osoba v stanovenej lehote ku kontrolným zisteniam nepodala námietky.

Ing. Pavol Gallo
hlavný kontrolór mesta Košice