



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prenájom pozemkov pre obchodnú spoločnosť Košice Project Development, s.r.o. z dôvodov hodných osobitného zreteľa a udelenie súhlasu k realizácii inžinierskych sietí	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	30. 06. 2026	
Číslo spisu	MK/A/2026/08089	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 84 ods. 1 písm. d) a písm. l) a § 53 ods. 2 písm. f) Štatútu mesta Košice

A. súhlasí

s uzavretím Memoranda o postupe a vzájomnom porozumení medzi mestom Košice a obchodnou spoločnosťou Košice Project Development, s.r.o., na základe ktorého táto obchodná spoločnosť bude povinná uhradiť mestu Košice finančnú kompenzáciu vo výške zodpovedajúcej sume miestneho poplatku za rozvoj, ktorý by bola povinná uhradiť v prípade, keby príslušné stavebné povolenie na stavbu „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“ nadobudlo právoplatnosť po nadobudnutí účinnosti zákona o miestnom poplatku za rozvoj.

B. schvaľuje

a) prenájom pozemkov registra C KN parciel v k. ú. Skladná zapísaných na LV č. 10527

názov nehnuteľnosti	pozemky reg. C KN parc. č. 2444/5, 1603/70, 1603/71, 1603/63, 2500
k. ú.	Skladná
výmera na prenájom	3008 m ²
účel	realizácia stavby „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“
dobu nájmu	neurčitá
cena za prenájom	85 397,- €/rok

z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorým je vybudovanie vjazdov k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa v súvislosti s realizáciou stavby: „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“ a ich prevedenie do vlastníctva mesta Košice.

b) zriadenie vecného bremena na pozemkoch registra C KN časti parciel v k. ú. Skladná zapísaných na LV č. 10527

názov nehnuteľnosti	pozemky reg. C KN parc. č. 1603/32, 1603/63, 1603/70, 1603/71, 1603/77, 1603/80, 2444/5, 2500
k. ú.	Skladná
výmera na zriadenie vecného bremena	2025 m ²
účel	realizácia inžinierskych sietí v súvislosti so stavbou „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“

pre obchodnú spoločnosť Košice Project Development, s.r.o. IČO: 53 4587 991, sídlo Bajkalská 30, 821 05 Bratislava – MČ Ružinov za podmienky, že k uzatvoreniu zmlúv podľa písm. a) a b) dôjde najskôr po uzatvorení memoranda o porozumení podľa písm. A tohto uznesenia.

Dôvodová správa

k prenájmu pozemkov pre obchodnú spoločnosť Košice Project Development, s.r.o. z dôvodov hodných osobitného zreteľa a udelenie súhlasu k realizácii inžinierskych sietí

Obchodná spoločnosť Košice Project Development, s.r.o. požiadala o prenájom pozemkov, časti parciel č. 2444/5 o výmere 101m², č. 1603/70 o výmere 980m², č. 1603/71 o výmere 498m², č. 2500 o výmere 707m² a č. 1603/63 o výmere 722m² (spolu 3 008 m²) v kat. úz. Skladná z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súvislosti s plánovanou stavbou: „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“.

Účelom prenájmu bude zriadenie/vybudovanie vjazdov z miestnej cesty ulice Južná trieda a z miestnej cesty ulice Palárikova v súvislosti s realizáciou podzemného parkoviska, komunikácie a parkoviska a dopravného napojenia v súvislosti s realizáciou vyššie uvedenej stavby.

Predmetom zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena budú pozemky reg. C KN parc. č. 1603/32, 1603/63, 1603/70, 1603/71, 603/77, 1603/80, 2444/5, 2500 v kat. území Skladná. Predpokladaný rozsah vecného bremena predložený žiadateľom je 2025 m².

Vyššie uvedené pozemky budú dotknuté výstavbou inžinierskych sietí v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“ a to prípojka TEKO, preložka TCom, preložka plynovej prípojky, prípojka vodovodná, preložka kanalizácie, preložka VO a preložka ELI, VN a trafostanica.

Stanoviská

MČ Košice – Juh:	súhlasné
Referát dopravy:	nemá námietky za splnenia podmienok
DPMK mesta Košice	nemá námietky
Majetková komisia	odporučila prenájom pozemkov, časti parciel o celkovej výmere 3 008 m ² z dôvodov hodných osobitného zreteľa za cenu 85 397,- €/rok ako i zriadenie vecného bremena a súčasne odporučila predložiť materiál na rokovanie MR a MZ

Na uvedenú stavbu bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č.k.: MK-08/213292/IV zo dňa 31.07.2008 a stavebné povolenie č. A/2009/00828-06/IV zo dňa 23.12.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 19.1.2010. Stavebné povolenie bolo vydané na stavbu „CITY HOTEL Košice“ pre pôvodného stavebníka Falkensteiner Hotel Košice Besitz s.r.o. Súčasný stavebník bude stavbu realizovať ako zmenu stavby pred dokončením na základe projektovej dokumentácie, ktorá bola predložená stavebnému úradu.

Proti výstavbe „Polyfunkčného domu Južná trieda, Námestie osloboditeľov“ bola mestu doručená petícia. Následne mesto ustanovilo pracovnú skupinu na rokovanie s petičným výborom, ktoré sa uskutočnili v mesiacoch september až október 2025.

Petičný výbor poukázal na dlhodobé problémy dopravnej obsluhy daného územia, nutnosť jej modernizácie, nedostatok parkovacích miest ako aj pretrvávajúce problémy kanalizačnej a vodovodnej siete.

Ku preukázaniu, že zmena stavby nebude mať negatívny vplyv na bezpečnosť a plynulosť dopravy bola vznesená požiadavka už v roku 2022. Následne v roku 2023 bolo spracované dopravno kapacitné posúdenie, ktoré bolo v roku 2024 aktualizované a

odsúhlasené správcom miestnych komunikácií – mestom Košice. Preto ďalšie dopravné posúdenie sa v tejto fáze javí ako nadbytočné.

V oblasti riešenia statickej dopravy, ktorá v rámci regulácie umožňuje parkovanie aj návštevníkom je mesto otvorené možnosti prehodnotenia regulácie.

Vo vzťahu k nedostatočnému objemu a tlaku studenej vody ako aj kapacity kanalizačného napojenia je oprávnený sa vyjadriť priamo správca týchto sietí, ktorým je VVS, a.s.

Investor stavby pri rokovaníach navrhol aj kompenzáciu poplatku za rozvoj, pretože v čase vydania stavebného povolenia sa tento poplatok ešte neuplatňoval. V súčasnosti sa pripravuje memorandum, na základe ktorého by bolo možné poplatok uhradiť. Predpokladaná výška „doplatku“ je 582.505 € (podlahová plocha : 16.643 m² x 35 €/ m² = 582.505 €). Ale vzhľadom na prebiehajúci proces zmeny stavby pred dokončením, táto cena na konci sa môže ešte meniť, v závislosti od finálnej podoby stavby a podlažnej plochy.

V rámci tejto kompenzácie má MČ Košice – Juh stanoviť priority investícií do územia ohraničeného ulicami Jantárová – Požiarnická – Južná trieda – Palárikova.

Uvedený prenájom bude posudzovaný ako prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa (§ 9aa ods. 2, písm e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa v zmysle Štatútu mesta Košice § 84 ods. 1, písm. d) a písm. l) je vybudovanie vjazdov k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa v súvislosti s realizáciou stavby: „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“ a ich prevedenie do vlastníctva mesta Košice.

V zmysle vyššie uvedeného zákona, pri prenechávaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorého výška presiahne 40 000,- € rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Zámer prenajať majetok týmto spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Vzhľadom na to, že všeobecná hodnota za zriadenie vecného bremena v rozsahu cca 2025 m² môže presiahnuť 40 000,-€ v zmysle Štatútu mesta Košice § 53, ods. 2, písm. f) podlieha jeho zriadenie schváleniu mestským zastupiteľstvom a to nadpolovičnou väčšinou poslancov.

Obvyklý ročný nájom (§ 9aa ods. 2 písm. e) časť 3. zákona o majetku obcí) bol určený znaleckým posudkom č. 13/2026 zo dňa 28.01.2026 – Ing. Jozef Murín vo výške 28,39 €/m², tzn. 70 959,- €/rok /celý predmet nájmu.

Výška nájmu podľa Štatútu mesta Košice 85 397,- €/rok/celý predmet nájmu.

prílohy: grafika
situácia

Košice, 27.04.2026

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové
referát nakladania s majetkom

Vybavuje: JUDr. Eva Slobodníková

Prenájom pozemkov pre obchodnú spoločnosť Košice Project Development, s.r.o.
z dôvodov hodných osobitného zreteľa a udelenie súhlasu k realizácii inžinierskych sietí

1. Žiadateľ	Košice Project Development, s.r.o.
2. Katastrálne územie	Skladná
3. Pozemok reg. C KN	parc. č. 1603/32, 1603/63, 1603/70, 1603/71, 1603/77, 1603/80, 2444/5, 2500
4. Výmera	
a) na prenájom	3 008 m ²
b) zriadenie vecného bremena	2 025 m ²
5. Stanoviská	
MČ Košice – Juh:	súhlasné
Referát dopravy:	nemá námietky za splnenia podmienok
DPMK mesta Košice	nemá námietky
MK pri MZ v Košiciach:	odporučila prenájom pozemkov, časti parciel o celkovej výmere 3 008 m ² z dôvodov hodných osobitného zreteľa za cenu 85 397,- €/rok ako i zriadenie vecného bremena a súčasne odporučila predložiť materiál na rokovanie MR a MZ

Na uvedenú stavbu bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č.k.: MK-08/213292/IV zo dňa 31.07.2008 a stavebné povolenie č. A/2009/00828-06/IV zo dňa 23.12.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 19.1.2010. Stavebné povolenie bolo vydané na stavbu „CITY HOTEL Košice“ pre pôvodného stavebníka Falkensteiner Hotel Košice Besitz s.r.o. Súčasný stavebník bude stavbu realizovať ako zmenu stavby pred dokončením na základe projektovej dokumentácie, ktorá bola predložená stavebnému úradu.

