



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Návrhy riešenia lokality Borovicový háj s finančným dopadom na rozpočet mesta	
Predkladá	MUDr. Richard Raši, PhD., MPH, primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové Magistrátu mesta Košice	
Dátum zasadnutia	24.4.2017	
Číslo spisu	MK/A/2017/02738	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

riešenie problematiky lokality Borovicový háj formou kúpy všetkých pozemkov, na ktorých sa táto lokalita nachádza.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

riešenie problematiky lokality Borovicový háj formou kúpy pozemkov, na ktorých sa táto lokalita nachádza, okrem pozemkov vo vlastníctve S.T. ENERGY s.r.o.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

riešenie problematiky lokality Borovicový háj formou nájmu všetkých pozemkov, na ktorých sa táto lokalita nachádza.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

riešenie problematiky lokality Borovicový háj formou nájmu pozemkov, na ktorých sa táto lokalita nachádza, okrem pozemkov vo vlastníctve S.T. ENERGY s.r.o.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

riešenie problematiky lokality Borovicový háj formou nájmu pozemkov, na ktorých sa táto lokalita nachádza, a to po ustálení výšky odplaty a právoplatnosti rozhodnutia súdu.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

riešenie problematiky lokality Borovicový háj formou zmeny územného plánu podľa návrhu zmien územného plánu - Územný plán hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice, Zmeny a doplnky 2016 – č. 110.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

pokračovanie vo vedení súdnych sporov s vlastníkami pozemkov v lokalite Borovicový háj.

Dôvodová správa k návrhom riešenia lokality Borovicový háj s finančným dopadom na rozpočet mesta

Mesto Košice je účastníkom konania vo viacerých súdnych sporoch, v ktorých si vlastníci pozemkov v lokalite Borovicový háj uplatňujú voči mestu nárok na zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov v ich vlastníctve z dôvodu, že tieto sú územným plánom klasifikované ako verejná zeleň.

Súdna prax prijala záver, že mesto Košice ako subjekt verejnej správy má verejný záujem na využívaní pozemkov v lokalite Borovicový háj ako verejného priestranstva a pokiaľ nie je v občianskoprávnej rovine upravené všeobecné užívanie verejného priestranstva zahŕňajúce čo i len s časti pozemky vlastnícky patriace tretej osobe, má to za následok vznik bezdôvodného obohatenia na strane obce, ktoré je povinná vydať.

Z toho dôvodu mesto Košice hľadá riešenia, ktoré na jednej strane zachovávajú charakter lokality Borovicový háj a na strane druhej odbremení rozpočet mesta Košice od súdmi priznávaných finančných nárokov vlastníkov pozemkov v predmetnej lokalite.

Na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Košiciach konajúcom sa dňa 12.12.2016 bola prerokovaná petícia občanov za zachovanie Borovicového hája, ktorej mestské zastupiteľstvo čiastočne vyhovel, a to rozhodnutím o zachovaní verejnej zelene na pozemkoch vo vlastníctve mesta a hľadaním ďalšieho spôsobu ochrany územia a podporilo zachovanie verejného prístupu na celé územie Borovicového hája.

O možných riešeniach problematiky Borovicového hája rokovalo mesto Košice s Okresným úradom Košice – odborom starostlivosti o životné prostredie. Zo strany Okresného úradu bolo navrhnuté vyhlásenie lokality Borovicový háj za obecné chránené územie. Avšak aj v takom prípade by mesto bolo povinné na platenie finančnej náhrady vlastníkom pozemkov v danej lokalite.

Mesto v tejto veci rokovalo aj s Okresným úradom Košice – pozemkovým a lesným odborom o možnosti vyhlásenia lokality Borovicový háj za les, čím by sa zabezpečil voľný prístup občanov bez narastania nárokov vlastníkov pozemkov. Podľa Okresného úradu Košice nie je možné túto lokalitu vyhlásiť za les bez súhlasu vlastníkov pozemkov.

Ako riešenie prichádza do úvahy odkúpenie alebo nájom pozemkov v lokalite Borovicový háj, avšak tieto výrazne zaťažujú rozpočet mesta. Navyše v rozpočte nie sú na kúpu a nájom predmetných pozemkov vyčlenené finančné prostriedky.

V prílohe materiálu uvádzame prehľad vyčíslenia finančných dopadov na mesto Košice. Uvedený prehľad obsahuje informáciu o výške predpokladaných nákladov na uspokojenie nárokov, ktoré si vlastníci dotknutých pozemkov uplatňujú súdnou cestou vrátane na súde uplatneného nároku obchodnej spoločnosti ST ENERGY s.r.o., ktorá dotknuté nehnuteľnosti v rozlohe 2,5 ha nadobudla v dražbe konanej na návrh Slovenskej sporiteľne, a.s. z dôvodu nezaplatenia zabezpečenej pohľadávky voči spoločnosti VIRTUS a.s. a tiež obsahuje vyčíslenie nákladov v prípade prenajatia alebo odkúpenia pozemkov v lokalite Borovicový háj. Vyčíslenie je uvádzané variantne pre nájom, resp. odkúpenie:

- a) pozemkov, ktorých vlastníci (ST ENERGY s.r.o. a iné tretie osoby) si svoje nároky uplatňujú na súde (5 ha)
- b) všetkých pozemkov vo vlastníctve subjektov iných ako mesta Košice (9,8 ha).

Vzhľadom na skutočnosť, že všeobecná hodnota pozemkov v danej lokalite je znalcami určovaná rozdielne, uvádzame v prehľade sumy určené na základe viacerých znaleckých posudkov.

Pri výmere **9,8 ha** zodpovedajúcej výmere všetkých pozemkov vo vlastníctve tretích osôb sa náklady na **odkúpenie** môžu vyšplhať až do sumy **7 496 020,00 €**, pričom táto suma vychádza z jednotkovej ceny 76,49 €/m², ktorú **požadujú vlastníci** pozemkov a ktorú považujeme za nadhodnotenú.

Úspešnosť tohto riešenia je závislá na vôli vlastníkov pozemkov, z ktorých nie všetci majú záujem na konečnom usporiadaní majetkovoprávných vzťahov a namiesto toho preferujú nájomný vzťah alebo pokračovanie v súdnych sporoch. Ako príklad uvádzame spoločnosť S.T. ENERGY s.r.o., ktorá doteraz neprejavila záujem o konečné usporiadanie majetkových vzťahov a svoje nároky zodpovedajúce výške nájomného (cca 125 000,00 €/rok) si uplatňuje súdnou cestou. Vzhľadom na okolnosti nadobudnutia pozemkov do vlastníctva S.T. ENERGY s.r.o. môže byť mesto Košice v súdnych konaniach vedených s touto spoločnosťou úspešné.

Ročné nájomné všetkých pozemkov vo vlastníctve tretích osôb v lokalite Borovicový háj o výmere **9,8 ha** sa môže vyšplhať až do výšky **490 000,00 €**. Úspešnosť tohto riešenia je takisto determinovaná súhlasom vlastníkov pozemkov v danej lokalite.

Ako ďalšie z riešení, ktoré v danej situácii prichádza do úvahy, je zmena územného plánu. Máme za to, že zmenou funkčného využitia lokality Borovicový háj z verejnej zelene na zeleň dôjde k zániku základného predpokladu, na základe ktorého si vlastníci pozemkov uplatňujú finančné nároky a tiež k zosúladeniu právneho a skutkového stavu, kedy zeleň je ako súčasť pozemku vo vlastníctve vlastníkov pozemkov a k reálnemu užívaniu verejnosťou dochádza len vo vzťahu k chodníkom, ktoré sú majetkom mesta.

V rámci navrhovaných regulatívov ÚPN HSA Košice, Zmeny a doplnky 2016 – č. 110 sú pozemky v súkromnom vlastníctve a mesta Košice ponechané pre jestvujúcu zeleň.

Na plochách jestvujúcej zelene je prípustná výstavba len doplnkových objektov občianskej vybavenosti vo väzbe na túto zeleň. Napr. cukráreň, kaviareň, WC, požičovňa športových potrieb, zastavaná časť max. 0,005 z celkovej plochy zelene. Funkčná regulácia - druhy funkčného využitia určujú na týchto plochách zeleň a biocentrum regionálneho významu.

Kompletný výpočet zásad a regulatívov je uvedený v návrhu zmeny územného plánu - Územnom pláne hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice, Zmeny a doplnky 2016 – č. 110.

Pokračovanie v súdnych sporoch s pôvodnými vlastníkmi, resp. reštituentmi a ich dedičmi má za súčasnej situácie význam z hľadiska zníženia súdom priznávaných nárokov – finančných plnení zo strany mesta. Napríklad ak žalobca požaduje sumu 6 €/m²/rok, možno vykonaným dokazovaním túto sumu znížiť pod 5 €/m²/rok. V prípade ustálenia výšky nároku sa javí pokračovanie v súdnych konaniach ako nedôvodné, navyše vznikajú ďalšie trovy a narastá úrok z omeškania, o to viac, ak takéto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.

Riešenie problematiky Borovicového hája či už formou:

- a) kúpy všetkých pozemkov,
- b) kúpy pozemkov okrem pozemkov S.T. ENERGY s.r.o.
- c) nájmu všetkých pozemkov,
- d) nájmu všetkých pozemkov okrem pozemkov S.T. ENERGY s.r.o.
- e) nájmu pozemkov po ustálení výšky odplaty a právoplatnosti rozhodnutia súdu,
- f) zmeny územného plánu,
- g) pokračovania v súdnych sporoch, alebo
- h) iným spôsobom navrhnutým mestským zastupiteľstvom

sa z dôvodu rozsahu finančného zaťaženia rozpočtu mesta a významu tejto lokality radí medzi najdôležitejšie otázky týkajúce sa výkonu samosprávy mesta, o ktorých podľa § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 6 ods. 2 písm. ac) Štatútu mesta Košice rozhoduje mestské zastupiteľstvo.

Košice, 12.04.2017

Spracoval: Mgr. Tomáš Platko

Prílohy:

- Borovicový háj - prehľad vyčíslenia finančných dopadov
- ÚPN HSA Košice, Zmeny a doplnky 2016 – č. 110 – Sprievodná správa
- ÚPN HSA Košice, Zmeny a doplnky 2016 – č. 110 – Záväzná časť – regulatívy
- Stanovisko OÚ KE – pozemkový a lesný odbor zo dňa 22.3.2017
- Petícia za zachovanie Borovicového hája
- Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 584 zo dňa 12.12.2016