



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Zámena pozemkov v k. ú. Furča, Grunt a Jazero medzi mestom Košice a LABAŠ s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	12.12.2019	
Číslo spisu	MK/A/2019/04189	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9 ods. 2 písm. a/ a § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Košice v k. ú. Furča – pozemku registra C-KN, časti parcely č. 3010/11, ostatná plocha na LV č. 1, (ako novovytvorený pozemok registra C-KN, parcela č. 3010/16 vo výmere 392 m², ostatná plocha na základe Geometrického plánu č. 10/2019 zo dňa 14.6.2019, vyhotoveného GEOLA-KE s.r.o., Národná trieda 42, Košice, overeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 21.6.2019 pod. č. G1-598/2019), časti parcely č. 3012, zastavané plochy a nádvoria na LV č. 1, (ako novovytvorený pozemok registra C-KN, parcela č. 3012/2 vo výmere 186 m², zastavané plochy a nádvoria na základe Geometrického plánu č. 10/2019 zo dňa 14.6.2019, vyhotoveného GEOLA-KE s.r.o., Národná trieda 42, Košice, overeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 21.6.2019 pod. č. G1-598/2019), časti parcely č. 3018/2, ostatná plocha na LV č. 1, (ako novovytvorený pozemok registra C-KN, parcela č. 3018/3 vo výmere 47 m², ostatná plocha na základe Geometrického plánu č. 10/2019 zo dňa 14.6.2019, vyhotoveného GEOLA-KE s.r.o., Národná trieda 42, Košice, overeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 21.6.2019 pod. č. G1-598/2019), časti parcely č. 3010/3, ostatná plocha na LV č. 1, (ako novovytvorený pozemok registra C-KN, parcela č. 3010/3 vo výmere 1 893 m², ostatná plocha na základe Geometrického plánu č. 12/2019 zo dňa 1.7.2019, vyhotoveného GEOLA-KE s.r.o., Národná trieda 42, Košice, overeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 10.7.2019 pod. č. G1-652/2019), časti parcely č. 3010/5, zastavané plochy a nádvoria na LV č. 1, (ako novovytvorený pozemok registra C-KN, parcela č. 3010/17 vo výmere 160 m², zastavané plochy a nádvoria na základe Geometrického plánu č. 12/2019 zo dňa 1.7.2019, vyhotoveného GEOLA-KE s.r.o., Národná trieda 42, Košice, overeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 10.7.2019 pod. č. G1-652/2019) a pozemkov parcela č. 3010/4 vo výmere 2 172 m², zastavané plochy a nádvoria, parcela č. 3010/14 vo výmere 248 m², ostatná plocha a parcela č. 3010/10 vo výmere 146 m², ostatná plocha, pozemky v celkovej výmere 5 244 m² a spevnená plocha parkoviska zámenou s finančným vyrovnaním vo výške 100 000 € v prospech mesta Košice a za podmienok stanovených Uznesením zo 4. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Dargovských hrdinov č. 43/2019 zo dňa 10.9.2019 podľa prílohy č. 1 za pozemky registra C-KN vo vlastníctve LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, IČO 36 183 181 v k. ú. Jazero, parcela č. 2897/2 vo výmere 88 m², zastavané plochy a nádvoria, parcela č. 305/36 vo výmere 940 m², zastavané plochy a nádvoria, parcela č. 305/131 vo výmere 2 831 m², ostatná plocha, parcela č. 305/156 vo výmere 306 m², zastavané plochy a nádvoria, parcela č. 305/431 vo výmere 1 379 m², zastavané plochy a nádvoria, na LV č. 11 570 a v k. ú. Grunt, parcela č. 2780/9 vo výmere 66 m², zastavané plochy a nádvoria, parcela č. 3755/560 vo výmere 3 745 m², zastavané plochy a nádvoria a parcela č. 3755/564 vo výmere 142 m², zastavané plochy a nádvoria, spolu pozemky vo výmere 9 497 m² z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý spočíva v potrebe majetkovoprávneho usporiadania pozemkov pre realizáciu stavby „KE, rekonštrukcia a modernizácia cesty II/552 – Slanecká cesta.“

Dôvodová správa k zámene pozemkov v k. ú. Furča, Grunt a Jazero medzi mestom Košice a LABAŠ s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Spoločnosť LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice je vlastníkom pozemkov v k. ú. Jazero, ktoré sú dotknuté rozšírením a výstavbou cesty II/552 „Slanecká cesta“.

Nájomnou zmluvou č. 2019001514 zo dňa 11.9.2019 tieto pozemky spoločnosť prenajala mestu Košice na účel výstavby jednotlivých stavebných objektov, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu.

Spoločnosť LABAŠ s.r.o. požiadala mesto Košice o zámenu pozemkov v k. ú. Furča vo výmere 5 244 m², ktorý predstavuje nárožie Triedy arm. gen. Svobodu a ulice Maršala Koneva.

Žiadateľ zároveň požiadal o zriadenie vecného bremena na pozemku mesta Košice, C-KN parcela č. 3010/6 v k. ú. Furča spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu v prospech žiadateľa.

Znaleckým posudkom č. 51/2019 zo dňa 18.7.2019 bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností v k. ú. Furča **157,25 €/m²**, včítane ceny spevnenej plochy parkoviska, čo pri v MZ v Košiciach schválenej cene 35 €/m² na pozemky pre výstavbu „Slaneckej“ predstavuje **doplatok pre mesto Košice vo výške 649 697,28 €**. Ide o doplatok za pozemky vo vlastníctve mesta, odčlenené a novovytvorené Geometrickými plánmi č. 10/2019 a č. 12/2019.

Mestu Košice bol spoločnosťou LABAŠ s.r.o. doručený kontrolný znalecký posudok č. 50 zo dňa 31.10.2019, zhotoviteľa Technickej univerzity, stavebnej fakulty, znaleckého ústavu Košice, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností v k. ú. Furča **76,24 €/m²** (mimo ocenenia spevnenej plochy parkoviska), **399 802,56 €**, čo predstavuje pri MZ schválenej cene 35 €/m² na pozemky pre výstavbu „Slaneckej“ **doplatok pre mesto Košice 205 762,56 €**.

Podľa stanoviska **referátu ÚHA** je pozemok zamýšľaný pre zámenu v zmysle Územného plánu hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice funkčne definovaný ako súčasť plôch jestvujúceho mestského a nadmestského občianskeho vybavenia. V skutočnom stave sa v južnej časti pozemku nachádza hustá vzrastlá zeleň, ktorá je súčasťou biokoridoru v priestore ktorého je potrebné zachovať, rekonštruovať a dopĺňať plochy zelene. V severnej časti pozemku sa nachádza parkovisko obsluhujúce priľahlé stredisko Poliklinika Východ. Nakoľko je pozemok vo vlastníctve LABAŠ s.r.o. bezprostredne dotknutý pripravovanou akciou „Rozšírenie Slaneckej cesty“ referát ÚHA konštatuje nevyhnutnosť usporiadania pozemku pre tento účel a preto zámenu je možné akceptovať. Spoločnosť plánuje na zamenenom pozemku vystať polyfunkčný objekt – nákupné stredisko a miestny úrad spolu s rozšírením jestvujúceho parkoviska.

Lokalita v k. ú. Grunt, ktorou navrhla spoločnosť LABAŠ s.r.o. kompenzovať finančný rozdiel medzi zamieňanými pozemkami je definovaná ako súčasť jestvujúcich plôch mestského a nadmestského občianskeho vybavenia a obytných plôch viacpodlažnej zástavby, medzi ktorými sa nachádza pás komunikácie Trieda KVP a prevažne sú to spevnené plochy a sprievodná zeleň ZŠ Lechkého a priľahlých bytových domov.

Referát dopravy nemá námietky.

MČ Košice – Dargovských hrdinov v rámci Uznesenia zo 4. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Dargovských hrdinov č. 43/2019 zo dňa 10.9.2019 vo svojom stanovisku konštatuje súhlas so zámerom mesta Košice realizovať zámenu pozemkov mesta za účelom výstavby obchodného centra s administratívou na predmetných pozemkoch, ktorá má prispieť k naplneniu územného plánu a všestranného rozvoja Mestskej časti Košice – Dargovských hrdinov.

Súčasne MČ formulovala podmienky za ktorých zámenu odporúča:

1. Výmera v administratívnej časti slúžiaca pre potreby mestskej časti, priestory miestneho úradu, nebude menšia ako 350 m², pričom cena za prenájom týchto nebytových priestorov nepresiahne sumu 6 €/m²/mesiac s DPH.
2. Prenájom priestorov pre mestskú časť požaduje uzavrieť na dobu určitú a to minimálne na obdobie 5 rokov za nemenných zmluvných podmienok pre prvých päť rokov prenájmu s následným právom prolongácie zmluvy o prenájme na ďalších 10 rokov. Po uplynutí prvých piatich rokov prenájmu nebytových priestorov, môže prenajímateľ každoročne upraviť výšku nájomného o percento inflácie oznámené Štatistickým úradom SR, merané indexom spotrebiteľských cien.
3. Súčasťou prenajímaného priestoru bude aj sobášna sieň pre MČ, pre prípady potreby vo výške nájmu 2,50 €/m²/mesiac s DPH, s podmienkami nájmu ako pri administratívnej časti, ktorú bude môcť MČ prenajímať aj tretím osobám.
4. Prenajímateľ sa zaviazá, že po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí a následnom zápise do katastra nehnuteľností, vyznačí v časti „C“ predkupné právo nájomcu – MČ na minimálne celej prenajímanej časti budovy.
5. Investor zabezpečí tvorbu nových parkovacích miest a „parkovacieho domu“ na existujúcej parkovacej ploche v zmysle zákona, ktoré po kolaudácii odovzdá do správy mesta Košice.
6. Investor rovnako tak zabezpečí náhradnú výsadbu spojenú s revitalizáciou priestoru okolo grécko – katolíckej farnosti na pozemkoch registra C-KN, parcely č. 2954/1 a č. 2954/133 v k. ú. Furča, zapísaných na LV č. 1.

MČ Košice – KVP k prípadnej zámene nemá námietky.

Majetková komisia Mestského zastupiteľstva v Košiciach na rokovaní dňa 18.11.2019 odporučila predložiť zámenu na zasadnutie MR a MZ.

Táto zámena podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Košiciach ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorý spočíva v majetkovoprávnom usporiadaní pozemku dotknutého výstavbou a rozšírením cesty II/552 „Slanecká“.

Košice: 25.11.2019

Vypracoval: JUDr. Kováčik

Oddelenie právne a majetkové

Referát nakladania s majetkom

Zámena pozemkov v k. ú. Furča, Grunt a Jazero.

	Mesto Košice	LABAŠ s.r.o.
1. Katastrálne územie:	Furča	Jazero
2. Parcelné čísla:	C-KN 3012/2, 3010/16 3018/3, 3010/17 3010/3, 3010/4 3010/14, 3010/10	C-KN 2897/2, 305/36 305/131, 305/156 305/431
3. Výmera:	5 244 m ²	5 544 m ²
4. Stanoviská:		
- Referát ÚHA	súhlasné	
- Referát dopravy	súhlasné	
- MČ Košice – Darg. hrdinov	súhlasné	
- MČ Košice – Nad Jazerom	súhlasné	
- MČ Košice - KVP	súhlasné	
- MK MZ a MZ	odporučila predložiť zámenu na zasadnutie MR	
5. Cena: podľa Uznesenia MZ		194 040 € t. zn. 35 €/m²
pracovné rokovanie s LABAŠ s.r.o.	576 840 € t. j. 110 €/m²	
Stavba parkoviska:	19 118,28 €	
6. Finančný rozdiel:	401 918,28 € v prospech mesta Košice	
7. Finančné vyrovnanie, pracovné rokovanie s LABAŠ s.r.o.	100 000 € hotovosť v prospech mesta Košice	
8. Vyrovnanie formou nehnuteľností v k. ú. Grunt v cene podľa ZP č. 127/2019 zo dňa 7.11.2019, pracovné rokovanie s LABAŠ s.r.o.		
Pozemky: p. č. C-KN 2780/9, 3755/560, 3755/564,		

Výmera pozemkov:

3 953 m²

Cena nehnuteľností:

302 364,97 € t. zn. 76,49 €/m²