



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Návrh na osobitný postup majetkového vysporiadania pozemkov v Zoologickej záhrade Košice (verejný prísľub mesta Košice)	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	11. september 2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/21571	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach podľa § 10 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov

A. schvaľuje

- a) odkúpenie pozemkov v areáli Zoologickej záhrady Košice za podmienok uvedených vo verejnom prísľube mesta Košice (ďalej len „verejný prísľub“),
- b) verejný prísľub podľa prílohy,
- c) vyčlenenie finančných prostriedkov vo výdavkovej časti rozpočtu mesta Košice najmenej vo výške 100 000 € ročne za účelom splnenia záväzkov mesta podľa verejného prísľubu, a to počnúc rokom 2026;

B. odporúča

primátorovi mesta Košice s prihliadnutím na rozpočtové možnosti mesta Košice zabezpečiť navýšenie finančných prostriedkov podľa časti A písm. c) až na úroveň 300 000 € ročne.

Príloha

uznesenia mestského zastupiteľstva č./2025

Verejný prísľub mesta Košice

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

(1) Mesto Košice vyhlasuje, že počnúc rokom 2026 každoročne **vyčlení v rozpočte sumu najmenej 100 tisíc eur** za účelom splnenia finančných záväzkov podľa tohto verejného prísľubu, a to najmä na financovanie výdavkov spojených s odkúpením pozemkov v ZOO, ktoré nie sú majetkovoprávne vysporiadané. S prihliadnutím na rozpočtové možnosti mesta Košice však možno sumu podľa prvej vety v priebehu kalendárneho roka zvýšiť.

(2) Tento verejný prísľub nemožno vykladať ako vyhlásenie Mesta Košice o uznaní vlastníctva osôb, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností ako vlastníci pozemkov v ZOO.

(3) Na účely tohto verejného prísľubu sa rozumie:

- a) **mestom** Mesto Košice so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00691135,
- b) **areálom ZOO** ohradený areál Zoologickej záhrady Košice v mestskej časti Košice – Kavečany,
- c) **pozemkom v ZOO** pozemok nachádzajúci sa v areáli ZOO (kat. úz. Kavečany), ktorého výlučným vlastníkom evidovaným v katastri nehnuteľností nie je mesto; mesto spolu s vyhlásením verejného prísľubu zverejní aj orientačný zoznam pozemkov v ZOO,
- d) **prioritným pozemkom** pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností pre kat. úz. Kavečany ako parc. KN-E č. 317, a parc. KN-E č. 316/502,

- e) **vlastníkom pozemku** osoba, ktorá je v katastri nehnuteľností evidovaná ako vlastník alebo spoluvlastník pozemku v ZOO,
- f) **žiadost'ou** žiadosť vlastníka pozemku o odpredaj všetkých jeho pozemkov v ZOO,
- g) **žiadateľom** vlastník pozemku, ktorý podal žiadosť podľa čl. II a III tohto verejného prísl'ubu,
- h) **kúpnu zmluvou** kúpna zmluva, na základe ktorej žiadateľ (predávajúci) predá pozemky v ZOO mestu (kupujúcemu) za podmienok uvedených v tomto verejnom prísl'ube.

II. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

(1) Mesto vyhlasuje, že zaplatí **odmenu** každému vlastníkovi pozemku v ZOO, ktorý v lehote **od 1. októbra 2025 8:00 hod. do 19. decembra 2025 14:00 hod.** doručí mestu záväznú a neodvolateľnú žiadosť o odpredaj svojich pozemkov v ZOO a splní ďalej uvedené podmienky. Pracovník podateľne mesta na základe požiadavky žiadateľa vyznačí na podaní v listinnej podobe aj konkrétny čas doručenia žiadosti. V prípade žiadosti doručenej do elektronickej schránky zriadenej podľa zákona o e-Governmente je časom doručenia čas uvedený na elektronickej doručení.

(2) Na žiadosť doručенú skôr, ako začala plynúť lehota podľa odseku 1, sa pre účely tohto verejného prísl'ubu hľadí, že bola doručенá 2. októbra 2025 o 00:00 hod. S prihliadnutím na počet doručенých žiadostí je mesto oprávnené rozhodnúť, že bude akceptovať aj žiadosti, ktoré boli doručенé nie dlhú dobu po uplynutí lehoty podľa odseku 1; pri zaradení týchto (neskorších) žiadateľov do poradovníka sa neuplatní prvé kritérium [čl. V ods. 1 písm. a)].

(3) Nárok na odmenu žiadateľovi vznikne, ak splní nasledovné podmienky:

- a) žiadosť bude obsahovať náležitosti a prílohy podľa čl. III,
- b) vlastník pozemku na základe výzvy mesta bez zbytočného odkladu uzatvorí kúpnu zmluvu.

(4) Odmena pre vlastníka pozemku sa určuje vo výške **30 €**. Ak však jednu kúpnu zmluvu na strane kupujúcich uzatvorí aspoň štyria vlastníci pozemkov, odmena pre každého vlastníka pozemku sa zvyšuje na **50 €**. Odmena určená podľa prvej alebo druhej vety sa zvyšuje o ďalších **50 €**, ak vlastník pozemku predá mestu aj všetky svoje pozemky v ZOO, ktoré patria do kategórie B [čl. IV ods. 1 písm. b) a ods. 3].

(5) Splatnosť odmeny je rovnaká ako splatnosť kúpnej ceny (resp. prvej splátky kúpnej ceny) podľa čl. VI.

III. NÁLEŽITOSTI ŽIADOSTI O ODPREDAJ

(1) Vlastník pozemku (žiadateľ) vo svojej žiadosti uvedie:

- a) všetky **identifikačné údaje** potrebné pre podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva pozemku v katastri nehnuteľností, a to: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a štátne občianstvo,
- b) **kontaktné údaje** (nie je to povinnou náležitosťou žiadosti) – napr. telefonický kontakt, emailový kontakt; ako kontaktný údaj možno uviesť aj údaje inej osoby (napr. rodinného príslušníka žiadateľa),
- c) **číslo bankového účtu**, na ktorý možno uhradiť odmenu resp. kúpnu cenu,
- d) **zoznam pozemkov v ZOO** vo vlastníctve žiadateľa (vrátane čísla listu vlastníctva, čísla parcely reg. E, resp. reg. C veľkosť spoluvlastníckych podielov),

e) **vyhlásenie** o tom, že súhlasí s podmienkami odpredaja dotknutých pozemkov v ZOO podľa tohto verejného prísľubu.

(2) Vlastník pozemku (žiadateľ) môže v žiadosti taktiež uviesť, že má **záujem o zámenu pozemkov**, ak zamieňaným pozemkom bude najmä pozemok vo vlastníctve mesta priliehajú k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa v mestskej časti Košice – Kavečany. Mesto nie je viazané návrhom žiadateľa na zámenu pozemkov. Žiadateľ berie na vedomie, že v prípade zámeny pozemkov sa postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pričom všetky náklady spojené so zámenou pozemkov (vyhotovenie znaleckého posudku, geometrický plán) budú strany znášať rovnakým dielom; náklady žiadateľa však nemôžu presiahnuť 200 €.

(3) Žiadosť môže v mene vlastníka pozemku podať aj jeho zástupca. V takom prípade zástupca priloží k žiadosti plnomocenstvo (podpis nemusí byť overený). Plnomocenstvo sa nevyžaduje, ak zástupca vyhlási, že

a) je oprávnený zastupovať vlastníka pozemku,

b) ním zastupovaný vlastník pozemku súhlasí s podmienkami odpredaja pozemkov v ZOO podľa tohto verejného prísľubu.

(4) Žiadateľ alebo jeho právny nástupca (resp. ich zástupca) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť mestu zmenu identifikačných údajov a kontaktných údajov.

(5) Ak vlastník pozemku zomrel ešte pred podaním žiadosti, žiadosť je oprávnený podať dedič vlastníka pozemku, a to aj pred ukončením dedičského konania.

IV. KATEGÓRIE POZEMKOV V ZOO, URČENIE KÚPNEJ CENY A VÝMERA POZEMKOV

(1) Pozemky v ZOO sa pre účely tohto verejného prísľubu členia do dvoch kategórií:

a) **kategória A** – pozemky, ktoré v minulosti v súvislosti so zriadením ZOO neboli vysporiadané Československým štátom, alebo boli formálne vyvlastnené (t. j. sú uvedené v príslušnom vyvlastňovacom rozhodnutí), avšak nedošlo k zápisu vlastníckeho práva v prospech Československého štátu;

b) **kategória B** – pozemky, ktoré v minulosti v súvislosti so zriadením zoologickej záhrady boli vykúpené Československým štátom, avšak z formálneho hľadiska nedošlo k zápisu vlastníckeho práva v prospech Československého štátu.

(2) Kúpna cena pozemkov v ZOO patriacich do **kategórie A** sa určuje vo výške **24,00 €/m²**. Pozemky kategórie A patria medzi povinne odpredávané pozemky v celosti.

(3) Kúpna cena pozemkov v ZOO patriacich do **kategórie B** sa určuje vo výške **0,01 €/m²**. Pozemky kategórie B nepatria medzi povinne odpredávané pozemky v celosti.

(4) **Vlastník pozemku je oprávnený nesúhlasiť s predajom pozemkov kategórie B**; nesúhlas vlastníka pozemku s predajom pozemkov kategórie B sa nepovažuje za porušenie podmienok tohto verejného prísľubu. Mesto je však oprávnené vo vzťahu k takýmto pozemkom podať žalobu o určenie vlastníckeho práva.

(5) Ak k úhrade kúpnej ceny alebo časti kúpnej ceny (splátky) dôjde až **po uplynutí roku 2026**, mesto zaplatí vlastníkovi pozemku spolu s kúpnu cenou aj **valorizačný doplatok**, ktorý sa určí ako súčin príslušnej časti kúpnej ceny a ďalej špecifikovaného koeficientu platného v kalendárnom roku, v ktorom bude uhradená príslušná časť kúpnej ceny.

(6) **Koeficient** sa pre účely určenia valorizačného doplatku podľa odseku 4 určuje nasledovne:

- a) v roku 2027 sa koeficient určuje vo výške 1,00 %;
- b) v roku 2028 a každom nasledujúcom kalendárnom roku sa koeficient určuje o jeden percentuálny bod viac, ako bol koeficient určený v predchádzajúcom kalendárnom roku (t. j. v roku 2028 bude koeficient 2 %; v roku 2029 bude koeficient 3 %; v roku 2030 bude koeficient 4 %; atď.).

(7) Pri určení výmery pozemku, ktorý je v katastri nehnuteľností evidovaný ako parcela reg. E, sa primárne vychádza z výmery evidovanej v katastri nehnuteľností. V prípade pochybností možno skutočnú výmeru pozemku určiť zameraním odborne spôsobilou osobou.

(8) Ak je pozemok súčasťou parcely, ktorá presahuje hranicu areálu ZOO, mesto môže rozhodnúť o vykúpení len časti parcely, ktorá je súčasťou areálu ZOO; náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu znáša mesto. Ak by však za hranicu areálu ZOO presahovala len menšia časť parcely, mesto môže rozhodnúť o odkúpení celej parcely a vlastníka pozemku je povinný toto rozhodnutie mesta akceptovať.

V. POSTUP PRI UZATVORENÍ KÚPNEJ ZMLUVY

(1) Po uplynutí lehoty na podávanie žiadostí podľa tohto verejného príslubu mesto vyhotoví poradovník žiadateľov podľa nasledovných kritérií:

- a) **prvé kritérium „priorita“** – uprednostnení budú žiadatelia, ktorí sú spoluvlastníkmi prioritných pozemkov; ak žiadateľ v žiadosti uvedie, že bol v roku 2023, 2024 alebo 2025 spoluvlastníkom prioritného pozemku, pričom svoj spoluvlastnícky podiel už odpredal mestu, na účely tohto verejného príslubu sa takýto žiadateľ považuje za vlastníka prioritného pozemku,
- b) **druhé kritérium „čas“** – žiadatelia budú usporiadaní podľa dátumu a času podania žiadosti, pričom sa uprednostní žiadateľ so skôr podanou žiadosťou; druhé kritérium sa použije len v prípade, ak nemožno rozhodnúť o poradí žiadateľov použitím prvého kritéria,
- c) **tretie kritérium „vek“** – žiadatelia budú usporiadaní podľa veku, pričom sa uprednostní žiadateľ, ktorý je starší; tretie kritérium sa použije len v prípade, ak nemožno rozhodnúť o poradí žiadateľov použitím prvého a druhého kritéria.

(2) Ak sa po podaní žiadosti zistí, že žiadateľ opomenul uviesť v žiadosti všetky svoje pozemky v ZOO, mesto je oprávnené do predmetu kúpnej zmluvy doplniť aj opomenuté pozemky v ZOO; tým nie je dotknuté ustanovenie čl. IV ods. 4.

(3) Mesto je oprávnené z predmetu kúpnej zmluvy vypustiť pozemky v ZOO, vo vzťahu ku ktorým sa v čase prípravy kúpnej zmluvy vedie súdne konanie o určenie vlastníckeho práva v prospech mesta. Ak mesto s prihliadnutím na povahu veci zoberie späť žalobný návrh (najmä v prípade ak vlastníka pozemku bude súhlasiť s ukončením tohto súdneho konania tak, že žiadna strana nemá právo na náhradu trov konania), mesto môže následne zahrnúť pozemky v ZOO podľa prvej vety do predmetu kúpnej zmluvy.

(4) V priebehu kalendárneho roka je mesto pri uzatvorení kúpnych zmlúv povinné postupovať podľa určeného poradovníka žiadateľov, a to do momentu, kedy rozsah všetkých finančných záväzkov mesta podľa tohto verejného príslubu počas kalendárneho roka dosiahne sumu uvedenú v čl. I ods. 1. Záväzok mesta podľa predchádzajúcej vety sa považuje za dodržaný bez ohľadu na skutočné poradie uzatvorených zmlúv, ak ku koncu kalendárneho roka boli uzatvorené kúpne zmluvy so všetkými žiadateľmi, ktorí podľa poradovníka mali nárok na uzatvorenie zmluvy v daný kalendárny rok.

[PRÍKLAD: Ak v poradí 1. až 5. žiadateľovi má patriť kúpna cena vo výške 20 000 €, a 6. žiadateľovi má patriť kúpna cena vo výške 10 000 €, mesto je oprávnené v priebehu príslušného kalendárneho roka uzavrieť jednotlivé zmluvy so všetkými žiadateľmi, pričom v poradí 6. žiadateľ môže predbehnúť skorších žiadateľov – vychádzajúc z ustanovenia odseku 3 druhej vety bude záväzok mesta dodržaný, ak v priebehu toho istého kalendárneho roka uzatvorí zmluvy aj s ostatnými žiadateľmi pod por. č. 1 až 5].

(5) Ak sa uzatvorí kúpna zmluva, ktorá ustanovuje úhradu kúpnej ceny v ročných splátkach, do finančných záväzkov mesta podľa odseku 4 sa v príslušný kalendárny rok započítava kúpna cena v rozsahu ročnej splátky. Ak sa v priebehu kalendárneho roka uzatvorí zmluva so žiadateľom, ktorý má podľa tohto článku nárok na uzatvorenie kúpnej zmluvy až v budúcom (resp. neskoršom) roku, pričom sa splatnosť kúpnej ceny dohodne až na budúci (resp. neskorší) rok, pre účely tohto verejného príslubu sa takáto zmluva považuje za uzatvorenú v budúcom (resp. neskoršom) roku.

VI. KÚPNA ZMLUVA

(1) Okrem obvyklých podstatných náležitostí kúpnej zmluvy (vymedzenie predmetu prevodu vlastníckeho práva – pozemkov v ZOO a určenie kúpnej ceny) bude kúpna zmluva obsahovať aj nasledovné ustanovenia:

- a) zmluva bude obsahovať odkaz, že sa uzatvára v nadväznosti na tento verejný príslub,
- b) ak celková kúpna cena presiahne čiastku 5 000 €, mesto môže rozhodnúť o splátkovom kalendári tak, že **minimálna ročná splátka bude vo výške 4 000 €** a celková doba úhrady nemôže presiahnuť dobu šiestich rokov,
- c) ak sa kúpna cena platí naraz, splatnosť kúpnej ceny bude určená do 30 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k pozemkom v prospech mesta,
- d) ak sa kúpna cena platí v splátkach, na splatnosť prvej splátky sa použije primerane písm. c) a každá ďalšia ročná splátka musí byť zaplatená do 30. apríla príslušného kalendárneho roka,
- e) bez ohľadu na ustanovenia písm. c) a d) je mesto oprávnené zaplatiť kúpnu cenu alebo splátku aj skôr; v prípade skoršej úhrady sa pri určení valorizačného doplatku (čl. IV ods. 5) použije koeficient (čl. IV ods. 6) platný v kalendárnom roku, v ktorom dôjde k úhrade kúpnej ceny,
- f) ak sa po uzatvorení zmluvy zistí, že predmetom zmluvy nie sú všetky pozemky v ZOO vo vlastníctve predávajúceho, mesto je oprávnené vyzvať vlastníka pozemku na uzatvorenie dodatku k zmluve alebo na uzatvorenie novej kúpnej zmluvy za účelom odpredaja opomenutého pozemku v ZOO mestu za podmienok uvedených v tomto verejnom príslube; predávajúci bude povinný tejto výzve vyhovieť bezodkladne v prípade, ak výzva bude doručená najneskôr do konca kalendárneho roka, v ktorom došlo k uplynutiu štyroch rokov odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy; tým nie je dotknuté ustanovenie čl. IV ods. 4,
- g) náklady spojené s katastrálnym konaním (s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti) znáša mesto,
- h) predávajúci splnomocní mesto na opravu na opravu nepresností a zjavných chýb zmluvy, ktoré bránia povoleniu vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností,
- i) ak sa mesto dostane do omeškania so zaplatením kúpnej ceny alebo jej splátky, okrem úroku z omeškania bude povinné zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 % z nezaplatenej časti kúpnej ceny, najmenej však 100 €; na účely tohto ustanovenia sa kúpnu cenou rozumie aj valorizačný doplatok (čl. IV ods. 5),
- j) ak sa mesto dostane do omeškania so zaplatením odmeny, je povinné zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 €,

- k) ak sa predávajúci dostane do omeškania so splnením povinnosti podľa písm. f), pričom túto povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 30 dní, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny, najmenej však 100 €; za týmto účelom sa súčasťou kúpnej ceny rozumie aj valorizačný doplatok (čl. IV ods. 5),
- l) záväzné vyhlásenie predávajúceho, že uznáva vlastníctvo mesta vo vzťahu ku všetkým pozemkom v areáli ZOO, ktoré sú ku dňu podpísania zmluvy v katastri nehnuteľností evidované v prospech mesta, pričom ak v rozpore s týmto vyhlásením v budúcnosti podá voči mestu žalobu, ktorou spochybni vlastníctvo mesta k danému pozemku, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške súčinu 10 €/m² a výmery spochybnených pozemkov, najmenej však 1 000 €,
- m) zákaz postúpenia vzájomných pohľadávok vzniknutých v súvislosti s kúpnu zmluvou bez predchádzajúceho písomného súhlasu dotknutej zmluvnej strany.
- (2) Predávajúci znáša náklady spojené s osvedčením podpisu na zmluve. Mesto znáša tieto náklady len v prípade, ak predávajúci osvedčí podpis na Magistráte mesta Košice.
- (3) Zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj odchyľne od ustanovených podmienok, ak dohodnuté podmienky nebudú pre mesto nepriaznivejšie.
- (4) Ustanovenia tohto verejného prísľubu sa použijú primerane aj v prípade uzatvorenia zámennej zmluvy (namiesto kúpnej zmluvy).

VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

(1) Mesto vyhlasuje, že voči žiadateľovi, ktorý má nárok na odmenu resp. na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa tohto verejného prísľubu, nepodá žalobu o určenie vlastníckeho práva k pozemkom v ZOO.

(2) Vyhlásenie mesta podľa odseku 1 sa nevzťahuje na prípad, ak prebieha súdne konanie, v ktorom si žiadateľ uplatňuje voči mestu zaplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemkov v ZOO. Mesto je taktiež oprávnené pokračovať v konaní o jeho žalobe o určenie vlastníckeho práva k pozemkom v ZOO aj v prípade, že žiadateľ zoberie späť svoj žalobný návrh v súdnom konaní podľa prvej vety tohto odseku, najmä ak ide o pozemky kategórie B.

(3) Nárok na odmenu ako aj nárok na uzatvorenie zmluvy zaniká, ak

- a) z dôvodu na strane vlastníka pozemku nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy,
- b) vlastník pozemku neposkytne potrebnú súčinnosť mestu, najmä v prípade zisťovania právnych predchodcov (predchádzajúcich vlastníkov pozemku) za účelom zistenia kategórie pozemku podľa čl. IV,
- c) vlastník pozemku bez predchádzajúceho súhlasu mesta prevedie vlastníctvo k pozemkom v ZOO na tretiu osobu. Ak sa však mesto nevyjadrí v lehote 60 dní, platí nevyvrátená domnienka, že s prevodom vlastníctva súhlasí. Mesto nie je oprávnené odoprieť súhlas v prípade, ak tretia osoba (nadobúdateľ pozemku) vyhlási, že si splní všetky povinnosti žiadateľa podľa tohto verejného prísľubu namiesto žiadateľa,
- d) žiadateľ, ktorý je spoluvlastníkom pozemku v ZOO, podal žalobu voči mestu za účelom zrušenia podielového spoluvlastníctva tohto pozemku, alebo v takom konaní pokračuje.

(4) Nárok na odmenu však nezaniká resp. sa obnoví, ak žiadateľ alebo jeho právny nástupca uzatvorí kúpnu zmluvu bez zbytočného odkladu po doručení výzvy zo strany mesta po tom, ako na strane predávajúceho odpadla prekážka, ktorá bránila uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Prekážkou podľa predchádzajúcej vety sa rozumie najmä neukončené dedičské konanie po úmrtí žiadateľa alebo po úmrtí vlastníka pozemku, namiesto ktorého podal žiadosť dedič.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

(1) Ak vznikne právny stav, pre ktorý nie je postup výslovne upravený v tomto verejnom príslube, mesto na daný právny stav primerane použije podmienky tohto verejného príslubu tak, aby ostal zachovaný účel verejného príslubu, prihliadajúc na zásady spravodlivého usporiadania pomerov medzi stranami.

(2) Tento verejný príslub bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. zo dňa

Dôvodová správa

A. Právne východiská – podstata súdnych sporov

Je všeobecne známe, že problém nevysporiadaných pozemkov je v meste Košice omnoho vypuklejší ako v prípade rady iných miest a obcí, a nie je nijako racionálne predstaviteľné, aby mesto z vlastných prostriedkov komplexne v krátkom alebo strednodobom časovom rámci usporiadalo vlastníctvo pod svojimi cestami, verejnou zeleňou, školskými areálmi, či ďalšími nehnuteľnosťami – a tento problém je zjavný aj v prípade areálu Zoologickej záhrady Košice.

Pozemky v areáli Zoologickej záhrady Košice (ZOO) možno zaradiť do troch skupín:

- a) formálne vyvlastnené (v 80. rokoch 20. stor.), pričom vlastníctvo nebolo zapísané v prospech Československého štátu,
- b) vykúpené v dávnej minulosti (v 80. rokoch 20. stor.), pričom vlastníctvo nebolo zapísané v prospech Československého štátu – pre tento účel nebudeme prihliadať na pozemky vykúpené mestom relatívne nedávno (v rozmedzí posledných 15 rokov – tam už je vlastníctvo mesta zapísané v katastri nehnuteľností),
- c) absolútne nevysporiadané pozemky (t. j. nevykúpené, ani nevyvlastnené).

Aj keď mesto Košice v niekoľkých prípadoch uspelo s určovacou žalobou v prípade vyvlastnených pozemkov, podstatnú časť sporov však prehráva.

Naopak, v prípade dávnych kúpnych zmlúv sa sudy prikláňajú na stranu mesta (podstatnú časť sporov mesto vyhráva, viaceré prípady sú však stále v štádiu odvolacieho konania).

V poslednom roku sa v rámci súdnych konaní intenzívne rieši právna otázka, či vo vzťahu k nevysporiadaným pozemkom v areáli ZOO nevzniklo zákonné vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z. z. – ak by vecné bremeno vzniklo, podľa aktuálnej rozhodovacej praxe súdov by bol nárok vlastníkov na jednorazovú náhradu už v zásade premlčaný (avšak ani to samo o sebe nebráni možnosti budúceho vysporiadania).

Pohľad jednotlivých sudcov (na Mestskom súde Košice, ako aj na Krajskom súde v Košiciach) však nie je na tému ohľadom zákonného vecného bremena vôbec zjednotený, líši sa v mnohých okolnostiach, a **ustálenie právneho názoru možno predpokladať najskôr v priebehu 3-5 ďalších rokov.**

Sporné momenty sú nasledovné:

- **či vôbec vzniklo zákonné vecné bremeno;** základný argument protistrany – pozemky v ZOO sa používajú na podnikanie, preto zákonné vecné bremeno nemohlo vzniknúť¹ (určitú nádej mestu dalo jedno rozhodnutie krajského súdu, ktoré prikázalo skúmať, akú povahu má činnosť ZOO; ale zatiaľ vôbec nejde o prevažujúci pohľad medzi sudcami);
- **ak by aj vzniklo zákonné vecné bremeno, či sa vecné bremeno vzťahuje aj na pozemky, kde mesto už je spoluvlastníkom;** základný argument protistrany – ak je mesto hoci len malým spoluvlastníkom pozemku, je oprávnené užívať daný pozemok z titulu spoluvlastníctva (nie vecného bremena), a keďže ho užíva nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, ostatným spoluvlastníkom patrí za to primeraná náhrada (existuje však aj judikatúra, ktorá pripúšťa vecné bremeno i „vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom“);

¹ § 1 ods. 3 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky.

- **povolenosť stavby ZOO**; základný argument protistrany – mesto nevie preukázať existenciu povolenia vo vzťahu k celému areálu ZOO, len čiastočne k niektorým stavbám.

Okrem toho sa vyskytujú aj ďalšie námietky typu „dobré mravy“, „opakujúca sa náhrada za zákonné vecné bremeno“, ktoré zatiaľ súdy neakceptujú, avšak vôbec sa nedá do budúcnosti vylúčiť zmena judikatúry v neprospech mesta – keďže zákon č. 66/2009 Z. z. je veľmi stručný.

B. Cena pozemkov

V súdnych konaniach medzi mestom Košice a pôvodnými vlastníckmi sa predkladali viaceré znalecké posudky. Stručný prehľad znaleckých posudkov:

<i>znalecký posudok</i>	<i>objednávateľ</i>	<i>všeobecná hodnota</i>	<i>cena za nájom</i>	<i>poznámka</i>
ZP č. 17/2018 (Szölössi)	súkromná osoba	27,25 €/m ² 19,50 €/m ²	-	parc. KN-E 1001/8 parc. KN-E 1001/9
ZP č. 71/2018 (Daňko)	Mesto Košice	27,25 €/m ²	-	parc. KN-E 231, 215, 216
ZP č. 35/2019 (Škriab)	advokát žalujúcich vlastníkov pozemkov	26,10 €/m ²	2,169 €/m ² /rok	parc. KN-E 231, 215, 216
ZP č. 8/2024 (Špak)	advokát žalujúcich vlastníkov pozemkov	28,97 €/m ² 30,28 €/m ² 31,60 €/m ²	1,816 €/m ² /rok 1,917 €/m ² /rok 2,777 €/m ² /rok	veľa parciel, údaje sú postupne za roky 2021 až 2023

Zároveň mesto Košice v apríli 2022 splnomocnilo ZOO na rokovanie o kúpe pozemkov v ZOO za podmienky, že pôjde len o absolútne nevysporiadané pozemky (a ročná výška výdavkov bola obmedzená sumou 30 tis. €).

Vo viacerých prípadoch sa ZOO v ostatnom čase podarilo dojednať **kúpnu cenu na úrovni 20 €/m²**.²

C. Návrh ďalšieho postupu

So zreteľom na nemalý rozsah nevysporiadaných pozemkov v areáli ZOO, ktoré fakticky znemožňujú alebo významne sťažujú zamýšľané investície ZOO (napr. v prípade čerpania zdrojov zo štrukturálnych fondov EÚ) sa v posledných mesiacov uskutočnilo niekoľko rokovaní medzi zástupcami mesta a zástupcami vlastníkov pozemkov v ZOO, za účasti riaditeľa ZOO ako aj starostu MČ Košice – Kavečany.

Analyzujúc finančné možnosti mesta bol predstavený predbežný zámer mesta, že každoročne vyčlení určitú čiastku v rozpočte mesta (napr. min. 100 tis. €) za účelom vysporiadania pozemkov v ZOO, pričom bude zverejnená výzva mesta, a záujemcovia o odpredaj pozemkov v ZOO budú riešení v poradí, v akom sa prihlásia.

V materiáli predloženom na rokovanie mestskej rady bolo uvedené nasledovné:

Berúc na zreteľ obmedzené rozpočtové možnosti mesta a rozsah nevysporiadaných pozemkov sa navrhuje, aby forma vykupovania pozemkov bola realizovaná vo forme verejného

² Vid' zverejnené zmluvy na webovej stránke mesta Košice – č. 2025000889, 2025002039 a 2025002027.

prísľubu mesta vykúpiť pozemky pre záujemcov, ktorí v určenej lehote (od 1. 10. do 19. 12. 2025) doručia žiadosť o odkúpenie a budú akceptovať kúpnu cenu 20 €/m² v prípade nevysporiadaných pozemkov (resp. aj v prípade vyvlastnených pozemkov – kategória A) a symbolickú cenu 0,01 €/m² v prípade vykúpených pozemkov v minulosti (kategória B). Navrhované riešenie vysporiadania pozemkov kategórie B sa javí ako podstatne jednoduchšie oproti podávaniu žalôb mesta na určenie vlastníckeho práva, resp. na uzatváranie dohôd o „uznaní“ vlastníctva mesta v rámci príslušného katastrálneho konania.

Zároveň sa navrhuje, aby sa východisková kúpna cena (20 €/m²) počnúc rokom 2027 každoročne automaticky zvýšila o 0,02-násobok kúpnej ceny – čo predstavuje akýsi zjednodušený variant tzv. inflačnej doložky na úrovni cca 2 %.

K pôvodnému návrhu verejného prísľubu (ktorý bol prerokovaný mestskou radou) právny zástupca mnohých vlastníkov pozemkov v ZOO (ktorý ich zastupuje aj v súdnych konaniach voči mestu Košice) vzniesol niekoľko zásadných pripomienok, a to:

- (1) treba použiť kúpnu cenu 31,60 €/m² (a nie 20 €/m²) – na znak úcty ku pôvodným vlastníkom treba rešpektovať to, že majú nárok na trhovú cenu,
- (2) z verejného prísľubu treba úplne vypustiť pozemky, ktoré mali byť odkúpené Československým štátom (teda pozemky kategórie B),
- (3) navrhol zvýšiť ročnú sumu z minimálnych 100 000 € na min. 300 000 €, aby bolo jasné, že to mesto myslí s vykupovaním vážne.

Okrem toho z úrovne Mestskej časti Košice – Kavečany boli zaslané ďalšie dve podstatné podnety:

- (4) aby sa namiesto vykúpenia pozemkov umožnila aj zámena za mestské pozemky pri domoch (resp. nehnuteľnostiach) obyvateľov mestskej časti,
- (5) aby z verejného prísľubu neboli vylúčené ani tie osoby, ktoré sú dedičmi pozemkov v ZOO v zatiaľ neukončených dedičských konaniach.

Vyššie uvedené pripomienky boli vyhodnotené nasledovne:

Ad (1): bezvýhradné aplikovanie trhovej ceny by bolo na mieste vtedy, ak by išlo o nespochybniteľné vlastníctvo dotknutých vlastníkov bez akýchkoľvek ďalších tiarch (napr. vecné bremeno); keďže sú tieto záležitosti sporné – ako bolo uvedené v časti A dôvodovej správy – je na mieste uvažovať o primeranom znížení kúpnej ceny, čo zohľadňuje určitú mieru rizika pre obe strany; po zohľadnení argumentácie právneho zástupcu vlastníkov pozemkov sa však navrhuje ústupok mesta tak, že namiesto pôvodnej navrhovanej ceny 20 €/m² sa použije cena 24 €/m², teda cena na úrovni cca 75 % znaleckej ceny. Na druhej strane zvýšenie kúpnej ceny bude kompenzované znížením koeficientu (kváziinflačnej doložky) z 2 % na 1 % a zároveň znížením minimálnej výšky ročnej splátky z 5000 € na 4000 €;

Ad (2): táto pripomienka bola akceptovaná tak, že pozemky kategórie B nebudú povinne odpredávané; ak však vlastník bude súhlasiť s ich odpredajom (za symbolickú cenu), zvýši sa mu odmenu o ďalších 50 €;

Ad (3): táto pripomienka bola akceptovaná len veľmi rámcovo vo forme doplnenia návrhu uznesenia v časti B – vzhľadom na neistú finančnú situáciu v budúcnosti mesto nemôže v súčasnosti bezvýnimočne garantovať nemalú finančnú čiastku v rozpočte za účelom výkupu pozemkov v ZOO – dlhší časový horizont v prípade vlastníkov v ZOO je však kompenzovaný valorizačným doplatkom;

Ad (4): táto pripomienka bola akceptovaná – pozri čl. II ods. 2 a čl. VI ods. 4 verejného prísľubu;

Ad (5): táto pripomienka bola akceptovaná – pozri čl. III ods. 5 a čl. VII ods. 4 koniec poslednej vety verejného prísľubu.

Ďalšie detailné podmienky sú upravené priamo v návrhu verejného prísľubu.

Ak prejaví záujem viac záujemcov, ako sú rozpočtové možnosti mesta v príslušnom kalendárnom roku, vytvorí sa poradovník záujemcov podľa troch kritérií:

1. najprv sa uprednostnia vlastníci tzv. prioritných pozemkov (niekoľkých pozemkov, ktoré ZOO potrebuje pre zabezpečenia ďalšieho rozvoja),
2. následne sa bude rozhodovať podľa času doručenia žiadosti, a napokon
3. posledným kritérium bude vek – starší žiadateľ má prednosť pred mladším žiadateľom.

Keďže podstatnou náležitosťou verejného prísľubu je aj odmena, navrhuje sa odmena pre každého žiadateľa vo výške 30 €, ktorá sa zvýši na 50 € v prípade, že budú viacerí (min. 4) predávajúci v jednej zmluve (viac zmluvných strán na jednej zmluve predstavuje nemalú úsporu na správnom poplatku za vklad vlastníckeho práva – vo výške 100 €/zmluva). Ako už bolo uvedené vyššie, táto odmena sa zvýši o ďalších 50 € v prípade, že vlastník odpredá aj všetky svoje pozemky kategórie B (za symbolickú cenu).

Príklad:

Pri hrubom odhade, že záujem prejaví 80 osôb s celkovou výmerou pozemkov v ZOO v rozsahu 40 000 m², pričom z toho 25 % pozemkov bude patriť do kategórie B (za symbolickú cenu), a za predpokladu, že sa uzatvorí 20 kúpnych zmlúv so 4 vlastníkmi na 1 zmluve, by celkové budúce výdavky mesta bolo možné určiť nasledovne:

- výdavky na kúpnu cenu za pozemky kategórie A – $40\,000\text{ m}^2 \times 75\% \times 24\text{ €/m}^2 = \mathbf{720\,000\text{ €}}$
- výdavky na kúpnu cenu za pozemky kategórie B – $40\,000\text{ m}^2 \times 25\% \times 0,01\text{ €/m}^2 = \mathbf{100\text{ €}}$
- výdavky na valorizačný doplatok (podľa čl. IV ods. 4 a 5 verejného prísľubu) – pri predpoklade, žeby sa valorizovala presne suma 100 000 € spolu 6-krát (2027-2032), výdavky predstavujú sumu $1000\text{ €} + 2000\text{ €} + 3000\text{ €} + 4000\text{ €} + 5000\text{ €} + 6000\text{ €} = \mathbf{21\,000\text{ €}}$
- výdavky na správne poplatky – $20\text{ zmlúv} \times 100\text{ €} = \mathbf{2\,000\text{ €}}$
- výdavky na základnú odmenu – $80\text{ osôb} \times 50\text{ €} = \mathbf{4\,000\text{ €}}$
- výdavky na navýšenie (dodatočnú) odmenu, ak 25 % osôb predá všetky pozemky kategórie B – $80\text{ osôb} \times 25\% \times 50\text{ €} = \mathbf{1\,000\text{ €}}$

Výdavky spolu: **748 100 €**

Ak by mesto každoročne vyčlenilo 100 tis. €, uvedených záujemcov by vysporiadalo za sedem rokov. Pri zdvojnásobení vyčlenenej čiastky v rozpočte sa predmetné pozemky vysporiadajú za tri-štyri roky (pričom na valorizácii sa ušetrí cca 15 000 €).

V Košiciach 27. 8. 2025

Spracovalo: oddelenie právne a majetkové MMK