



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod pozemkov formou zámeny v k. ú. Terasa medzi mestom Košice a spoločnosťou RODYAN, s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	17.09.2026	
Číslo spisu	MK/A/2026/13306	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice formou zámeny z dôvodu hodného osobitného zreteľa nasledovne:

- časť parc. E KN č. 5081, trvalý trávny porast (novovytvorená parc. č. 5499/129) s výmerou 2906 m², zapísaná na LV č. 12576 v podiele 1/1 k celku,
- časť parc. E KN č. 5082, trvalý trávny porast (novovytvorená parc. č. 5499/131) s výmerou 1901 m², zapísaná na LV č. 12576 v podiele 1/1 k celku,
- časť parc. E KN č. 5089/1, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1862 m², zapísaná na LV č. 15038 v podiele 1/1 k celku a
- časť parc. č. 5101, trvalý trávny porast s výmerou 2417 m², zapísaná na LV č. 12576 v podiele 1/1 k celku, (spolu novovytvorená parc. č. 5499/135 s výmerou 4279 m²),
všetky v k. ú. Terasa na základe geometrického plánu č. 5/2025 zo dňa 11.4.2025 úradne overeného Okresným úradom Košice dňa 12.05.2025 pod číslom G1-339/2025, pozemky sú vo vlastníctve Mesta Košice, IČO: 00691135 so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice za pozemky:

- parc. C KN č. 5499/36, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 229 m² a
- parc. C KN č. 5499/70, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 664 m²,
obidve v k. ú. Terasa, zapísané na LV č. 17793 v podiele 1/1 k celku,
- parc. C KN č. 5499/14, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 30 m²,
- parc. C KN č. 5499/37, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72 m²,
- parc. C KN č. 5499/46, trvalý trávny porast s výmerou 130 m²,
- parc. C KN č. 5499/47, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2 m²,
- parc. C KN č. 5499/50, ostatná plocha s výmerou 3985 m²,
- parc. C KN č. 5499/51, ostatná plocha s výmerou 1083 m²,
- parc. C KN č. 5499/52, trvalý trávny porast s výmerou 3226 m²,
- parc. C KN č. 5499/53, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 m²,
- parc. C KN č. 5499/55, trvalý trávny porast s výmerou 142 m²,
- parc. C KN č. 5499/56, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 168 m²,
- parc. C KN č. 5499/57, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 365 m²,
- parc. C KN č. 5499/59, trvalý trávny porast s výmerou 5320 m²,
- parc. C KN č. 5499/60, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 433 m²,
- parc. C KN č. 5499/61, trvalý trávny porast s výmerou 66 m²,
- parc. C KN č. 5499/62, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 79 m²,
- parc. C KN č. 5499/64, trvalý trávny porast s výmerou 1222 m²

všetky v k. ú. Terasa v podiele 1/2 k celku (spolu s výmerou 8162 m²), zapísané na LV č. 17797 vo vlastníctve spoločnosti RODYAN, s.r.o., IČO: 54115850 so sídlom Poštová 8, 040 01 Košice s finančným vyrovnaním 3 527,22 € v prospech mesta Košice z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Na parcelách C KN č. 5499/14, 5499/37, 5499/47, 5499/53 a 5499/57 sú evidované stavby na LV č. 13015, ktoré nie sú predmetom zámeny.

Dôvodom hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že prevádzaný majetok je predmetom zámeny za iný majetok, ktorý potrebuje mesto na plnenie svojich úloh, alebo ak účelom zámeny je sceľovanie rozdrobených pozemkov v zmysle § 72 ods. 2 písm. f) Štatútu mesta Košice.

Dôvodová správa k prevodu pozemkov v k. ú. Terasa medzi mestom Košice a spoločnosťou RODYAN, s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1115 zo dňa 12.5.2026 bol schválený spôsob prevodu pozemkov formou zámeny v k. ú. Terasa medzi mestom Košice a spoločnosťou RODYAN, s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Univerzita veterinárskeho lekárstva a farmácie v Košiciach (UVLF) požiadala mesto Košice o usporiadanie vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v lokalite Jazdeckého areálu v Košiciach. UVLF eviduje dlhodobu rozdrobenú a nekoncepčnú vlastnícku štruktúru pozemkov v predmetnej lokalite, pričom časť z nich je vo vlastníctve mesta Košice, UVLF ako aj ďalších fyzických a právnických osôb, často v podielovom spoluvlastníctve. V súčasnosti prebieha zo strany spoločnosti RODYAN, s.r.o. aktivita spočívajúca v odkupovaní spoluvlastníckych podielov k pozemkom od fyzických a právnických osôb za účelom ich postupného scelenia.

V nadväznosti na vyššie uvedené vníma UVLF vznikajúci priestor na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v predmetnom území, preto navrhuje **koordinované majetkovoprávne usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v lokalite Jazdeckého areálu medzi mestom Košice, Univerzitou VLF a spoločnosťou RODYAN, s.r.o.** a to formou vzájomných zámen pozemkov, ktorých výsledkom by bolo prehľadné a logické usporiadanie vlastníctva.

Spoločnosť RODYAN, s.r.o. je výlučným vlastníkom pozemkov registra C KN parc. č. 5499/36 a č. 5499/70, zastavaná plocha a nádvorie s celkovou výmerou 893 m² v k. ú. Terasa, zapísané na liste vlastníctva č. 17793 v podiele 1/1 k celku a zároveň parciel C KN č. 5499/14, č. 5499/37, č. 5499/46, č. 5499/47, č. 5499/50, č. 5499/51, č. 5499/52, č. 5499/53, č. 5499/55, č. 5499/56, č. 5499/57, č. 5499/59, č. 5499/60, č. 5499/61, č. 5499/62, a č. 5499/64 s celkovou výmerou 16 324 m² v k. ú. Terasa, zapísaných na liste vlastníctva č. 17797 v podiele 1/1 k celku v lokalite Jazdeckého areálu.

Advokátska kancelária JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD., s.r.o. zastupujúca spoločnosť RODYAN, s.r.o. požiadala mesto Košice o zámenu pozemkov nasledovne:

- parcely C KN č. 5499/36 a č. 5499/70 s celkovou výmerou 893 m² v k. ú. Terasa v podiele 1/1 k celku,
- parc. č. 5499/14, č. 5499/37, č. 5499/46, č. 5499/47, č. 5499/50, č. 5499/51, č. 5499/52, č. 5499/53, č. 5499/55, č. 5499/56, č. 5499/57, č. 5499/59, č. 5499/60, č. 5499/61, č. 5499/62, a č. 5499/64 s celkovou výmerou 16 324 m² v k. ú. Terasa v podiele 1/2 k celku (spolu s výmerou 8162 m²) vo vlastníctve spoločnosti RODYAN, s.r.o. za pozemky vo vlastníctve mesta Košice:
- časť parc. E KN č. 5081 (novovytvorená parc. č. 5499/129) s výmerou 2906 m²,
- časť parc. E KN č. 5082 (novovytvorená parc. č. 5499/131) s výmerou 1901 m²
- časti parciel E KN č. 5089/1 a č. 5101 (novovytvorená parc. č. 5499/135) s výmerou 4279 m² v k. ú. Terasa v podiele 1/1 k celku na základe predloženého geometrického plánu č. 5/2025 zo dňa 11.4.2025 vyhotoveného Ing. Jasminou Dvořákovou so sídlom Pekinská 5, Košice.

Navrhovaná zámena bola prezentovaná na pracovnom rokovaní, ktoré sa uskutočnilo na Magistráte mesta Košice dňa 17.3.2026 za prítomnosti AK, JUDr. JCLic. Tomáša Majerčáka, PhD., konateľa spol. RODYAN, s.r.o. Ing. Jozefa Jankuláka, zamestnancov Univerzity VLF a mesta Košice.

Po vzájomnej dohode UVLF so spoločnosťou RODYAN, s.r.o. navrhujú, aby spol. RODYAN, s.r.o. zamenila vyššie uvedené pozemky (LV č. 17797) s mestom Košice v podiele 1/2 k celku a zároveň zamenila tieto pozemky aj s UVLF v podiele 1/2 k celku v rámci lokality Jazdeckého areálu, tak aby sa scelili a vysporiadali pozemky navzájom pre všetky tri strany.

Mesto Košice je vlastníkom pozemkov registra E KN parc. č. 5081 s výmerou 5728 m², parc. č. 5082 s výmerou 2781 m² a parc. č. 5101 s výmerou 2446 m² všetky v k. ú. Terasa v podiele 1/1 k celku, zapísaných na liste vlastníctva č. 12576 a parc. E KN č. 5089/1 s výmerou 2750 m² v k. ú. Terasa zapísaná na liste vlastníctva č. 15038 v katastri nehnuteľností.

Oddelenie ÚHA mesta Košice – zasiela z územnoplánovacieho hľadiska nasledovné stanovisko:

Predmetné parcely vo vlastníctve spoločnosti RODYAN, ako aj predmetné parcely vo vlastníctve mesta Košice sú v zmysle aktuálneho a platného Územného plánu mesta Košice (ďalej len ÚPN - M Košice) súčasťou územia funkčne definovaného ako **plochy športu a rekreácie** (vid'. Príloha č. 1: Výsek z ÚPN - M Košice).

Prípustné funkčné využívanie:

- Areály a zariadenia pre športové aktivity – štadión, športová / multifunkčná hala, telocvičňa, plaváreň, kúpalisko, otvorená ľadová plocha, ihrisko a pod
- Areály a zariadenia pre pobytovú rekreáciu
- Areálová zeleň športovej vybavenosti
- Dopravná vybavenosť súvisiaca s danou funkciou: obslužné komunikácie, zastávky VOD, obratiská, pešie chodníky, cyklistické komunikácie, parkovacie domy, parkoviská, odstavné a manipulačné plochy
- Zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- Zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou
- Zariadenia civilnej ochrany, CO kryty

Funkčné využívanie prípustné s obmedzením

- Občianska vybavenosť: obchodné prevádzky, služby, administratíva, verejná správa, kultúra, cirkvi, stravovacie zariadenia, zdravotnícke a sociálne zariadenia, výchovnovzdelávacie zariadenia, zariadenia bezpečnosti, cestovný ruch, výstavisko
- Zariadenia pre krátkodobé pobyty: hotel, penzión, ubytovňa
- Autocamping, karavan park, len ak to určí špecifikácia v regulačnom liste
- Parkovo upravená zeleň
- Drobná architektúra a mobiliár vo verejných priestoroch
- Vodné prvky
- Vodozádržné opatrenia
- Sprievodná a izolačná zeleň

Nepripustné funkčné využívanie

- Vylúčené sú všetky funkcie neuvedené vyššie ako prípustné alebo prípustné s obmedzením
- Vylúčené sú všetky druhy funkcií, prevádzky a spôsoby využitia územia s negatívnym vplyvom na spoločenské a životné prostredie

Pre účely stanovenia základnej regulácie sú predmetné parcely v celom rozsahu súčasťou **transformačného územia**, ktoré je definované v kapitole **C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**, bod **C.1.1.4.2 Transformačné územie**.

Na základe vyššie uvedeného predmetnú zámenu pozemkov ÚHA **odporúča**.

MČ Košice – Západ – zasiela nasledovné stanovisko.

Predmetom majetkovoprávneho vysporiadania formou zámeny sú nasledovné pozemky:

vo vlastníctve spoločnosti RODYAN, s.r.o. :

- registra C KN parc. č. 5499/36 a č. 5499/70, zastavaná plocha a nádvorie s celkovou výmerou 893 m² v podiele 1/1 k celku,
- registra C KN parc. č. 5499/14, č. 5499/37, č. 5499/46, č. 5499/47, č. 5499/50, č. 5499/51, č. 5499/52, č. 5499/53, č. 5499/55, č. 5499/56, č. 5499/57, č. 5499/59, č. 5499/60, č. 5499/61, č. 5499/62, a č. 5499/64 s celkovou výmerou 16 324 m² v k. ú. Terasa v podiele 1/2 k celku, tzn. Výmera prislúchajúca podielu 8 162 m²,

vo vlastníctve Mesta Košice:

- registra E KN parc. č. 5081 s výmerou 2906 m²,
- registra E KN parc. č. 5082 s výmerou 1901 m²,
- časti parciel registra E KN č. 5089/1 a 5101 s výmerou 4279 m².

Po preskúmaní predložených dokladov a predmetnej lokality MČ Košice – Západ súhlasí so zámenou vyššie uvedených pozemkov v uvedených podieloch podľa predmetnej žiadosti na účel vysporiadania a scelenia pozemkov v lokalite Jazdeckého areálu UVLF v Košiciach.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 31.08.2026 odporučila prevod pozemkov formou zámeny v k. ú. Terasa medzi mestom Košice a spol. RODYAN, s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa s finančným vyrovnaním 3 527,22 € v prospech mesta Košice a Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach materiál prerokovať a schváliť podľa predloženého návrhu. Žiadateľ s finančným vyrovnaním 3 527,22 € súhlasil.

Dôvodom hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že prevádzaný majetok je predmetom zámeny za iný majetok, ktorý potrebuje mesto na plnenie svojich úloh, alebo ak účelom zámeny je scelovanie rozdrobených pozemkov v zmysle § 72 ods. 2 písm. f) Štatútu mesta Košice.

Košice, 31.8.2026

Spracovalo: - Oddelenie právne a majetkové MMK

- Referát nakladania s majetkom

Vybavuje: Ing. Lauffová

Prevod pozemkov formou zámeny v k. ú. Terasa medzi mestom Košice a spoločnosťou RODYAN, s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa

	Mesto Košice	RODYAN, s.r.o.
1. Katastrálne územie:	Terasa	Terasa
2. Parcelné čísla:	časti p. EKN 5081, č. 5082, č. 5089/1 a č. 5101	EKN č. 5499/36, 5499/70 - v podiele 1/1 k celku a par. č. 5499/14, 5499/37, 5499/46, 5499/47, 5499/50-57, 5499/59-62 a 5499/64 v podiele 1/2
3. Výmera na zámenu:	9086 m ² (2906+1901+1862+2417)	9055 m ² (893 + 8162)
4. Stanoviská: - Oddelenie ÚHA MK: - MČ Košice - Západ - Mestské zastupiteľstvo v Košiciach č. 1115 zo dňa 12.5.2026	odporúča súhlasi schválilo	spôsob prevodu pozemkov formou zámeny v k. ú. Terasa pre spoločnosť RODYAN, s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa
5. Cena podľa ZP č. 85/2026 zo dňa 09.7.2026, znalec Ing. Peter Daňko:	896 061,32 €, tzn. 98,62 €/m ²	893 004,10 €, tzn. 98,62 €/m ²
6. Cena v súlade so Štatútom mesta Košice:	896 531,32 €	893 004,10 €
7. Rozdiel v cene pozemkov:	3 527,22 €	finančné vyrovnanie v prospech mesta Košice
8. Odporúčanie Majetkovej komisie MZ v Košiciach zo dňa 31.08.2026:	3 527,22 €	finančné vyrovnanie v prospech mesta Košice