



MESTO KOŠICE

## **Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

<b>Názov materiálu</b>	Prevod nehnuteľností na Orlej 3 v k.ú. Stredné mesto pre Slovenskú sporiteľňu a.s. z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
<b>Predkladá</b>	JUDr. Martin Petruško - námestník primátora mesta Košice	
<b>Spracovateľ</b>	Oddelenie právne a majetkové MMK	
<b>Dátum zasadnutia</b>	14.12.2015	
<b>Číslo spisu</b>	A/2015/03417	
<b>Uznesenie</b>	MZ	MR

## **Návrh na uznesenie**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 2 písm. b/ a § 29 ods. 1 písm. b/ Štatútu mesta Košice

### **s c h v a ľ u j e**

prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Košice - časti budovy súp.č. 106 nachádzajúcu sa na parcele č. 828/2 vrátane pozemku parc.č. 828/2 s výmerou 97 m<sup>2</sup> v k.ú. Stredné mesto na Orlej ulici č.3 v Košiciach pre Slovenskú sporiteľňu, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO : 00151653 za kúpnu cenu vo výške 22 233,58 € z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je skutočnosť, že nehnuteľnosť bola celkovo zrekonštruovaná na náklady súčasného nájomcu Slovenskej sporiteľne Košice, a.s., čím došlo k zachovaniu nehnuteľnosti ako takej.

## **Dôvodová správa k prevodu nehnuteľností na Orlej 3 v k.ú. Stredné mesto pre Slovenskú sporiteľňu a.s. z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Mesto Košice obdržalo žiadosť Slovenskej sporiteľne, a.s. (ďalej len SLSP, a.s.) o odkúpenie nehnuteľností - časti budovy súp.č. 106 nachádzajúcu sa na parcele č. 828/2 vrátane pozemku parc.č.828/2 s výmerou 97 m<sup>2</sup> v k.ú. Stredné mesto na Orlej ulici č.3 v Košiciach vo vlastníctve mesta Košice. Objekt priamo súvisí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve SLSP, a.s. na Mlynskej ulici č.5 – budova súp.č. 180 na parc.č. 824 s výmerou 300 m<sup>2</sup> v k.ú. Stredné mesto.

Časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí domu súp.č. 106 s výmerou 76,6 m<sup>2</sup> užívala SLSP, a.s. na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej Mestskou časťou Košice – Staré mesto zo dňa 4.2.1993 na dobu určitú 50 rokov t.zn. do 31.1.2043 s ročným nájomným vo výške 7 284,74 € (pôvodne 219 460 Kčs). V roku 2007 rozhodnutím Mestského zastupiteľstva v Košiciach došlo k zmene správy mestského majetku, správcom majetku mesta sa stal Bytový podnik mesta Košice. Dňa 5.4.2004 uzatvoril so SLSP dodatok č.1 k nájomnej zmluve, ktorým došlo k výraznému zníženiu nájomu na sumu 2 868,05 €/rok (86 403 Sk/rok) ako aj zníženiu rozlohy prenajatého nebytového priestoru z 76,60 m<sup>2</sup> na 64,98 m<sup>2</sup> (v dodatku uvedené, že z dôvodu rekonštrukcie).

Vzhľadom na zlý technický stav budovy na vykonala SLSP na základe stavebného povolenia zo dňa 19.7.1993 rekonštrukciu a nadstavbu objektu Orlia 3. Stavba bola povolená kolaudačným rozhodnutím dňa 7.9.1994. Podľa odborného posudku predloženého SLSP celkové náklady na rekonštrukciu boli vyčíslené na 673 139 € (20 278 989 Sk), z toho náklady priamo súvisiace s rekonštrukciou objektu Orlia 3 boli vo výške 149 861 € (4 514 713 Sk). Zároveň SLSP, a.s. uviedla že počas celej doby nájomu nebytových priestorov na Orlej č. 3 zaplatila na nájomnom 103 994,25 €.

Na základe vyššie uvedeného SLSP, a.s. požiadala o majetkovoprávne vysporiadanie vyššie uvedenej nehnuteľnosti za symbolickú cenu z dôvodu doteraz vynaložených nákladov na jej rekonštrukciu, ako aj uhradené nájomné.

Referát ÚHA mesta Košice nemá výhrady k odpredaju predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko objekt je v priamom kontakte a funkčne prepojený s objektom SLSP na Mlynskej č. 5.

MČ Košice – Staré mesto nemá námietky k odpredaju predmetnej nehnuteľnosti.

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. k žiadosti o majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľnosti nemá výhrady, avšak uvádza, že cena nájomu najmä po jeho znížení dodatkom vzhľadom k lokalite nehnuteľnosti je nízka (239 € mesačne po úprave dodatku od roku 2004 oproti pôvodnému nájomu od roku 1994, ktorý bol 607 € mesačne). Je možné, že nižší nájom bol určený práve s ohľadom na zlý technický stav nehnuteľnosti v čase jej prenajatia a SLSP, a.s. bola daná možnosť ju získať do prenájmu po dobu 50 rokov. Vzhľadom k predčasnej požiadavke na využitie predkupného práva už po 20 rokoch, ako aj nízku cenu prenájmu sa správcovi nejaví dôvodný predaj za symbolickú cenu. Investície boli vynaložené so zreteľom na garanciu dlhodobého nájomu a predkupného práva.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 18.5.2015 odporučila odpredaj nehnuteľnosti za cenu pozemku t.zn. 21 353,58 € t.zn. 220,14 €/m<sup>2</sup> s pripočítaním nákladov na vyhotovenie odborného posudku vo výške 880 €.

Keďže rekonštrukcia nehnuteľnosti riešila základný statický problém sadania budovy, posilnenie základov mikropilotami, vodoizolácie, nové vence a nové stropy, je predpoklad, že stavba by bez rekonštrukcie v súčasnosti bola už iba ruina bez hodnoty,

oddelenie právne a majetkové navrhuje odpredaj nehnuteľnosti za cenu v zmysle odporúčania majetkovej komisie.

SLSP, a.s. listom oznámila, že má záujem o kúpu nehnuteľností na Orlej 3 v Košiciach za navrhovanú kúpnu cenu.

Predmetný prevod nehnuteľností je v zmysle §9a ods.8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prípadom hodným osobitného zreteľa, ktorým je skutočnosť, že nehnuteľnosť bola celkovo zrekonštruovaná na náklady súčasného nájomcu Slovenskej sporiteľne Košice, a.s., čím došlo k zachovaniu nehnuteľnosti ako takej.

Košice, 25.11.2015

Vypracovala: Švecová

referát nakladania s majetkom

**Prevod nehnuteľností na Orlej 3 v k.ú. Stredné mesto pre Slovenskú sporiteľňu a.s. z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

- |   |   |
|---|---|
| 1. Katastrálne územie :   | Stredné mesto   |
| 2. Stavba súp.č.  | 106   |
| 3. Parcelné číslo :   | 828/2   |
| 4. Výmera na predaj :   | 97 m <sup>2</sup>   |
| 5. Cena navrhovaná žiadateľom :   | symbolická z dôvodu vynaloženia nákladov na rekonštrukciu nehnuteľnosti ako aj uhradené nájomné   |
| 6. Stanoviská:  |   |
| - referát ÚHA mesta Košice:   | nemá výhrady  |
| - MČ Košice – Staré mesto:  | nemá námietky   |
| - BPMK, s.r.o.  | nemá výhrady, avšak vzhľadom k nízkemu nájomu sa mu nejaví dôvod predaja za symbolickú cenu   |
| - porada primátora  | odporúčala odpredaj za cenu podľa ZP s odpočítaním nákladov na rekonštrukciu nehnuteľnosti  |
| 7. VŠH nehnuteľnosti k dátumu vypracovania ZP zo dňa 28.4.2015 :  | 258 102,40 €  |
| z toho pozemok :  | 21 353,58 € t.zn.220,14 €/m <sup>2</sup>  |
| 8. VŠH nehnuteľnosti v predpokladanom stave ako o bol pred rekonštrukciou objekt s minimálnou údržbou : | 3 874,46 €  |
| 9. Technické zhodnotenie objektu k termínu ukončenia opravy (r.1994):                                   | 143 906,16 €  |
| 10. VŠH technického zhodnotenia nehnuteľnosti :   | 232 552,35 €  |
| 11. VŠH zhodnotenia nehnuteľnosti :   | 232 874,36 €  |
| 12. Minimálna cena odporúčaná Majetkovou komisiou MZ v Košiciach dňa 18.5.2015 :                        | 22 233,58 €<br>(odpredaj za cenu pozemku t.zn. 21 353,58 € t.zn. 220,14 €/m <sup>2</sup> s pripočítaním nákladov na vyhotovenie odborného posudku vo výške 880 €) |