



MESTO KOŠICE

## Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Aktualizácia schváleného prenájmu pozemkov v k. ú. Južné mesto na dobu určitú 30 rokov pre SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s. r. o. z dôvodov hodných osobitného zreteľa	
Predkladá	Mgr. Marcel Gibóda - námestník primátora mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	12.09.2023	
Číslo spisu	MK/A/2023/05243	
Uznesenie	MZ	MR

## **Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 10 ods. 3 písm. c) zákona o meste Košice v znení neskorších predpisov

### **A. berie na vedomie**

schválenie prenájmu pozemkov pre SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 51671522 so sídlom Tajovského 1, 040 01 Košice (ďalej len „nájomca“), a to pozemkov reg. C KN parc. č.: 501/632 o výmere 14546 m<sup>2</sup> a parc. č. 501/627 o výmere 2634 m<sup>2</sup> k. ú. Južné Mesto (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom vybudovania a prevádzkovanie tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu na dobu určitú 30 rokov z dôvodov hodných osobitného zreteľa, a to uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 713 zo dňa 1. 7. 2021 (ďalej len „uznesenie č. 713/2021“) v spojitosti s uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 863 zo dňa 17. 12. 2021 (ďalej len „uznesenie č. 863/2021“);

### **B. schvaľuje**

1. zriadenie predkupného práva na predmet nájmu v prospech nájomcu, a to po dobu trvania nájmu;
2. nájomnú zmluvu medzi mestom Košice a nájomcom podľa písm. A podľa predloženého návrhu;

### **C. ruší**

uznesenie č. 713/2021 v časti bodov 2 a 3.

## Dôvodová správa

Mesto Košice spolu s Košickou Futbalovou Arénou, a. s. (ďalej len „**KFA**“), SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o. (ďalej len „**SSD**“) a FC Košice, a.s. uzatvorili dňa 2. 12. 2020 Memorandum o spoločnom zámere a porozumení<sup>1</sup>, v ktorom všetky strany prejavili záujem spoločným úsilím podporiť rozvoj a mládežníckeho a súťažného športu v meste, umožnením realizácie projektu Futbalovej a športovej akadémie v Košiciach.

V nadväznosti na to sa danou témou zaoberalo mestské zastupiteľstvo, a to predovšetkým na svojom zasadnutí 1. 7. 2021, ktoré bolo zavŕšené prijatím uznesenia č. 713. Týmto uznesením bol schválený prenájom pozemkov pre SSD, a to pozemkov reg. C KN parc. č.: 501/632 o výmere 4546 m<sup>2</sup> a č. 501/627 o výmere 2634 m<sup>2</sup> v k. ú. Južné mesto, z dôvodov hodných osobitného zreteľa na účel vybudovania a prevádzkovania tréningových plôch a budovy zázemia pre futbalovú akadémiu na dobu 30 rokov za nájomné 1,- €/rok (za celý predmet nájmu).

Zároveň boli v uznesení č. 713 schválené tiež ďalšie podmienky nájmu, najmä čo sa týka vzájomného majetkového vysporiadania medzi prenajímateľom a nájomcom.<sup>2</sup>

Chybou v písaní bola uvedená nesprávna výmera pozemku parc. KN-C č. 501/643, a to 4546 m<sup>2</sup>. Správna výmera je 14546 m<sup>2</sup>. Táto chyba bola opravená uznesením č. 863 zo dňa 17. 12. 2021 (a z dôvodu právnej istoty bol preschválený aj dôvod hodný osobitného zreteľa).<sup>3</sup>

Rokovanie o konkrétnych podmienkach nájomnej zmluvy medzi zainteresovanými stranami (mesto Košice, SSD) v úzkej súčinnosti s KFA, bolo pomerne náročné; na jednej strane práve so zreteľom na deklarovanú snahu SSD primerane ochrániť zamýšľanú investíciu vzhľadom na dlhodobý nájom (okrem iného tak, aby nájomná zmluva nemohla byť v budúcnosti vyhlásená za neplatnú, alebo aby nedošlo k zmareniu účelu v dôsledku neposkytovania súčinnosti zo strany mesta alebo KFA), na strane druhej mesto muselo obhajovať svoju pozíciu tak, aby v prípade predčasného ukončenia nájmu (napr. z dôvodu porušovania povinností nájomcom) nebolo povinné uhradiť investíciu.

Tieto rokovania napokon vedú k finalizácii návrhu nájomnej zmluvy, ktorá sa však mierne líši od podmienok a parametrov schválených v predchádzajúcich uzneseniach MZ. Z toho dôvodu – aby bolo možné takúto nájomnú zmluvu uzavrieť – nanovo odsúhlasiť podmienky nájmu, pričom vzhľadom na komplexnosť a dĺžku zamýšľaného právneho vzťahu sa to navrhuje vo forme schválenie celej nájomnej zmluvy.

Toto platí osobitne v prípade zvýšeného úsilia o vylúčenie všetkých pochybností o správnosti postupu pri odsúhlasení všetkých podstatných náležitostí nájmu (vrátane celého systému vzájomného vyrovnania v prípade riadneho či predčasného skončenia nájmu, ako aj systému zmluvných pokút) tak, aby v budúcnosti nemohla príslušná autorita dospieť k záveru

---

<sup>1</sup> Odkaz na zverejnenú zmluvu: <https://www.zverejnenie.esluzbykosice.sk/Zmluva/Detail/17270700/2909583>

<sup>2</sup> Odkaz na uznesenie MZ č. 713:

<https://static.kosice.sk/meeting/resolve/gNdJGo4AT2uLBubrCKtm/INSCrudxgOfm8eY/km3L7KED78jVuRK2Im/uzn713.pdf>

<sup>3</sup> Odkaz na uznesenie MZ č. 863:

<https://static.kosice.sk/meeting/resolve/CJKq3XYbDUpecJZl6RwN/UERJLwvgeUQtulQtQDwJ/EdVBjOGLtX7xfjKks4/uzn863.pdf>

o neplatnosti nájomnej zmluvy (alebo jej časti) z dôvodu, že nebola odsúhlasená MZ. To sa dá docieľiť v zásade len tak, že MZ schváli celú nájomnú zmluvu.

V procese prípravy nájomnej zmluvy bolo viacero sporných momentov, ktoré sa po viacnásobných rokovaníach navrhujú vyriešiť nasledovne:

***:: kanál „neznámeho vlastníka“ pod budúcimi tréningovými ihriskami***

- mesto Košice (ako vlastník pozemku) preberie zodpovednosť za škodu, ktorá vznikne v prípade havárie kanálu (vyhovenie pripomienke SSD)
- v kanáli zrejme ide len zrážková voda v relatívne malom množstve, a teda sa nejaví reálne riziko jeho „havárie“ a s tým spojené škody; KFA by však mala kanál priebežne monitorovať raz za niekoľko rokov, čo bude predmetom osobitnej dohody medzi mestom Košice a KFA,

***:: poskytnutie stavby tréningových ihrísk a zázemia pre potreby Slovenského futbalového zväzu (resp. aj pre mesto Košice)***

- má to ostať v rozsahu max. 25 dní do roka, ide o bezodplatné poskytnutie infraštruktúry (nevyhovenie pripomienke SSD, ktorá žiadala vylúčiť toto oprávnenie druhej strany)
- mesto však bude rešpektovať základné technické prevádzkové požiadavky tréningových ihrísk (napr. max. denná doba užívania, aby nedošlo k podstatnej deštrukcii trávnik; obdobne to platí aj pri využívaní trávinatej plochy na štadióne KFA),

***:: majetkové vysporiadanie investície SSD po skončení nájmu***

- aj keď pre mesto zostala základná odkupná cena 1 € po skončení doby nájmu (po uplynutí 30 rokov), SSD zásadne trvala na prípadnom zvýšení tejto ceny resp. na povinnosti mesta nahradiť prípadné daňové povinnosti SSD, ak by podľa legislatívy platnej vo vzdialenej budúcnosti bol nájomca povinný uhradiť daň
- zároveň sa nanovo dohodol mechanizmus vzájomného vysporiadania investície, a to v závislosti od toho, po koľkých rokoch nájmu dôjde k jeho predčasnému ukončeniu; nájomná zmluva vrátane sankčného mechanizmu pre prípad porušenia podstatných zmluvných povinností by mala predstavovať obojstranne vyváženú dohodu, resp. akceptovateľný kompromis pre obe zmluvné strany.

Vzhľadom na proces finalizácie zmluvy táto bude predložená dodatočne.

Košice, 31. 8. 2023

Spracovalo: oddelenie právne a majetkové  
referát nakladania s majetkom