



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve ST ENERGY s.r.o. v lokalite „Borovicový háj“ do vlastníctva mesta Košice	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	25.06.2020	
Číslo spisu	MK/A/2020/13932	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
podľa § 53 ods. 2 písm. a/ Štatútu mesta Košice

s c h v a ľ u j e

alternatívu A:

rokovat' o kúpe pozemkov registra C KN v k. ú. Terasa v lokalite „Borovicový háj“
zapísaných na LV č. 15004:

- C KN parcela č. 4354/3 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 16 103 m²,
- C KN parcela č. 4354/5 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 031 m²,
- C KN parcela č. 4354/7 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 274 m²,
- C KN parcela č. 4354/8 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 344 m²,
- C KN parcela č. 4354/9 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 993 m²,
- C KN parcela č. 4354/10 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 058 m²,
- C KN parcela č. 4354/11 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 157 m²,
- C KN parcela č. 4354/12 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2 189 m²,

vo vlastníctve spoločnosti ST ENERGY s.r.o., IČO : 45 318 212 so sídlom Pri prachárni 20,
040 11 Košice v podiele 1/1 k celku, všetky do výlučného vlastníctve Mesta Košice, IČO :
00 691 135 so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice v podiele 1/1 k celku a následne
predložiť návrh prerokovaných podmienok do Mestského zastupiteľstva v Košiciach.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

s c h v a ľ u j e

alternatívu B:

uzavrieť nájomnú zmluvu na nájom pozemkov registra C KN v k. ú. Terasa v lokalite „Borovicový háj“ zapísaných na LV č. 15004 na dobu neurčitú:

- C KN parcela č. 4354/3 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 16 103 m²,
- C KN parcela č. 4354/5 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 031 m²,
- C KN parcela č. 4354/7 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 274 m²,
- C KN parcela č. 4354/8 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 344 m²,
- C KN parcela č. 4354/9 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 993 m²,
- C KN parcela č. 4354/10 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 058 m²,
- C KN parcela č. 4354/11 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1 157 m²,
- C KN parcela č. 4354/12 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2 189 m²,

s celkovou výmerou 25 149 m² vo vlastníctve spoločnosti ST ENERGY s.r.o., IČO :

45 318 212 so sídlom Pri prachárni 20, 040 11 Košice v podiele 1/1 k celku,

všetky pre Mesto Košice, IČO: 00 691 135 so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice za cenu 4,002 €/m²/rok stanovenú na základe právoplatného rozsudku Okresného súdu Košice II, sp.zn.:42C/334/2016 zo dňa 05.05.2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach, sp.zn.: 11Co/99/2019-277 zo dňa 25.03.2020, tzn. vo výške 100 646,30 €/rok.

Dôvodová správa k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov vo vlastníctve ST ENERGY s.r.o. v lokalite „Borovicový háj“ do vlastníctva mesta Košice

Uznesením MZ v Košiciach č. 973 zo dňa 11.12.2017 bola schválená kúpa pozemkov v lokalite Borovicový háj za kúpnu cenu **69,61 €/m²**, okrem pozemkov vo vlastníctve ST ENERGY s.r.o. Zároveň nebol schválený návrh na zmenu územného plánu danej lokality na neverejnú zeleň na rokovaní mestského zastupiteľstva.

Referát Útvar hlavného architekta mesta Košice vydalo k možnosti zmeny funkčného využitia územia tzv. Borovicového hája na Popradskej ulici v Košiciach nasledovné stanovisko:

Uvedené územie je v územnom pláne hospodársko-sídelnej aglomerácie definované ako verejná zeleň. Má vysokú ekologickú hodnotu. Regionálny územný systém ekologickej stability (RÚSES) ho definuje ako biocentrum regionálnej – mestskej úrovne s názvom **Borovicový lesík** a začleňuje ho do regionálneho-mestského biokoridoru **Čičkovský potok – Borovicový lesík – Park na Žriedlovej ul. – Mestský park – Mlynský náhon – Hornád**.

Spracovatelia RÚSES túto lokalitu charakterizujú nasledovne:

- prírodne-krajinárska parková zeleň
- porast je prevažne ihličnatý, prevažne z borovice v hustom zápoji, pôvodne navrhovaný ako izolačná zeleň – od VSŽ. V súčasnosti je už preklasifikovaný z lesa do mestskej verejnej zelene. V západnej časti mesta tvorí významné biocentrum jednak plošným rozsahom ako i vekom – 40 ročným zdravým porastom, ktorý sa začal v rámci rekonštrukcie upravovať na verejný obvodový park.
- 10 rastlinných taxónov z domácich druhov. Pozoruhodné exempláre: Pinus sylvestris, Pinus nigra, Picea alba, Betula alba, Salix alba, Larix decidua. Potenciálny stav pre reprodukciu drevín je významný – veľmi dobrý.

RÚSES pre túto lokalitu definuje nasledovné ekostabilizačné opatrenia a režim:

- obvodový verejný park s parkovými chodníkmi, osvetlením, s bežeckou trasou. Spolu s blízkymi záhradkami môže plniť funkciu biocentra.
- nepripustiť zmenšovanie plochy a zmenu využitia územia z verejného parku na územie pre výstavbu. Žiada sa dokončiť rekonštrukciu porastu.

Spoločnosť ST ENERGY s.r.o. podala žalobu dňa 29.09.2016 (v znení jej neskorších zmien) na mesto Košice na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume **339.345 € s príslušenstvom**, ako náhrady za užívanie pozemkov registra C KN parc. č. 4354/3, 4354/5, 4354/7, 4354/8, 4354/9, 4354/10, 4354/11 a 4354/12 s celkovou výmerou 25 149 m² v k. ú. Terasa v lokalite „Borovicový háj“ vo vlastníctve menovanej spoločnosti. Dňa 08.10.2018 bol v danom súdnom spore vydaný rozsudok Okresného súdu Košice II, sp.zn.: 42C/334/2016, ktorým prvostupňový súd zaviazal mesto Košice zaplatiť žalobcovi náhradu za užívanie sporných pozemkov počas obdobia od **29.09.2014 do 31.12.2014** a počas obdobia **od 03.07.2015 do 03.07.2017**:

- istinu 224.000,00 € (tzn. v jednotkovej cene 4,002 €/m²/rok)
- úrok z omeškania 5 % ročne zo sumy 24.349 € od 10.12.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania 5 % ročne zo sumy 199.651 € od 04.07.2017 do zaplatenia,
- náhradu trov konania v rozsahu 32 %.

Keďže mesto Košice podalo proti vyššie uvedenému rozsudku odvolanie, následne v danej veci rozhodoval Krajský súd v Košiciach, ktorý svojim rozsudkom, sp.zn.: 11Co/99/2019-277 zo dňa 25.03.2020 napadnutý rozsudok vo vyššie uvedenom rozsahu potvrdil. Rozsudok odvolacieho súdu bol mestu Košice doručený (nadobudol právoplatnosť) dňa 05.05.2020, a teda finančný záväzok vyplývajúci z vyššie špecifikovaného rozsudku Okresného súdu Košice II sa stal splatným (vykonateľným) uplynutím dňa 08.05.2020, čo znamená, že **odo dňa 09.05.2020** sa žalobca môže domáhať jeho výkonu formou exekúcie.

V súčasnosti bola podpísaná dohoda o odložení splatnosti vyššie špecifikovaného súdom uloženého záväzku, na základe ktorej sa splatnosť daného záväzku posúva **na deň 30.06.2020**.

V nadväznosti na vyššie uvedené je potrebné poukázať aj na ďalší súdny spor, v rámci ktorého sa žalobca žalobou zo dňa 11.03.2019 domáha proti mestu Košice vydania bezdôvodného obohatenia **v sume 169.857,50 € s príslušenstvom**, ako náhrady za užívanie totožných pozemkov, avšak za ďalšie obdobie, tzn. **od 04.07.2017 do 11.03.2019 €**.

Spoločnosť ST ENERGY s.r.o. na rokovaní s mestom Košice navrhla majetkovoprávne vypořádanie pozemkov:

- formou nájmu vo výške **5,- €/m²/rok**.
Na základe právoplatného rozsudku Okresného súdu Košice II, sp.zn.:42C/334/2016 zo dňa 05.05.2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach, sp.zn.: 11Co/99/2019-277 zo dňa 25.03.2020 bola výška nájmu stanovená na **4,002 €/m²/rok**.
- formou kúpy vo výške **2 881 069,44 € (tzn. 114,56 €/m²)** na základe predloženého znaleckého posudku č. 24 zo dňa 31.05.2020 vyhotoveného znalcom Ing. Matejom Špakom, PhD.mult.

Protistrana potvrdila, že je pripravená rokovať o spôsobe úhrady na základe splátkového kalendára.

Zároveň poznamenávame, že vyššie uvedený súdny znalec v roku 2019 ohodnotil iné pozemky (druh pozemkov - trvalý trávny porast, zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha) v lokalite „Borovicový háj“ v jednotkovej hodnote **82,61 €/m²**, a preto mesto Košice bude znalecký posudok z roku 2020 namietat' a cenu nepovažuje za konečnú.

Predmetný materiál bude prerokovaný v Majetkovej komisii MZ v Košiciach dňa 15.06.2020.

1Príloha:

1 mapa

Košice, 10.6.2020

Vypracovala: Ing. Lauffová
referát nakladania s majetkom