



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu pozemkov v k. ú. Stredné mesto formou zámeny medzi mestom Košice a Štátnym divadlom Košice - dôvod hodný osobitného zreteľa – majetkovo právne vysporiadanie časti parku za divadlom	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové	
Dátum zasadnutia	08.09.2022	
Číslo spisu	MK/A/2022/03265	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie mestského zastupiteľstva

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

s c h v a ľ u j e

spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta Košice **formou zámeny** z dôvodu hodného osobitného zreteľa nasledovne:

časť pozemku C KN č. 2449/1, ostatná plocha, cca o výmere 374 m² (pod chodníkmi a dlažbou okolo fontány) a pozemky C KN č. 2449/2, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 305 m² a č. 2449/3, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 12 m², **celková výmera** do zámeny cca 691 m², všetky v k. ú. Stredné mesto, všetky vo vlastníctve Slovenskej republiky, správe Štátneho divadla Košice, IČO: 31 299 512, Hlavná 58, Košice, LV č. 4052

ZA

pozemky C KN parcely č. 2606/3, ostatná plocha, výmera 85 m², č. 2606/4, ostatná plocha, výmera 27 m² a č. 2606/5, ostatná plocha, výmera 30 m² a pozemky KN C parcely č. 78, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 182 m², č. 79, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 89 m² a č. 80/3, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 153 m², **celková výmera** do zámeny 566 m², všetky k. ú. Stredné mesto, všetky vo vlastníctve Mesta Košice, IČO: 00 691 135, Trieda SNP 48/A, Košice, LV č. 10527.

vo formulácii 1:1 (bez finančného vyrovnaní), pričom dôvod hodný osobitného zreteľa **spočíva** v potrebe majetkovoprávne usporiadať časť pozemkov nachádzajúcich sa v parku za Štátnym divadlom Košice (severne) za účelom opravy poškodenej, v havarijnom stave nachádzajúcej sa, dlažby.

Dôvodová správa k určení spôsobu prevodu pozemkov formou zámeny z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach na rokovaní dňa 01.07.2021 schválilo zámer mesta Košice *na vlastné náklady realizovať vybúranie chodníkov a dlažby v parku za Štátnym divadlom Košice, vrátane územia medzi parkom a divadlom, na pozemkoch, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Štátneho divadla Košice a následne realizovať novú stavbu – chodníky a dlažbu na uvedených pozemkoch za podmienky predchádzajúceho majetkového usporiadania takým spôsobom, ktorý umožní mestu Košice dlhodobé užívanie dotknutého pozemku.*

Mesto Košice dlhodobo rokuje so Štátnym divadlom Košice (ďalej len „ŠD KE“) o možnostiach nového majetkovo právneho usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom a stavbám nachádzajúcim sa za Štátnym divadlom Košice, medzi parkom a budovou divadla, **za účelom komplexnej rekonštrukcie** takto vyhradeného územia (katastrálne územie Stredné mesto) **mestom Košice.**

Vlastníkom prevažnej časti pozemkov nachádzajúcich sa pod parkom za ŠD KE a pozemku priľahlého k parku smerom k zadnému vchodu ŠD KE je Slovenská republika (SR), správcom ŠD KE. Sú to parcely C KN č. 2449/1, č. 2449/2, č. 2449/3. Súčasne ŠD KE vlastní aj osvetlenie inštalované v chodníku, tzv. iluminácie, na parcele C KN č. 2449/1 a samotnú dlažbu tvoriacu chodník v parku a okolo fontány.

Mesto Košice je vlastníkom sadových úprav v parku, fontány, minimalistických pozemkov nachádzajúcich sa po dĺžke parku, vrátane oplotení a historických svietidiel realizovaných v súvislosti s týmto oplotením. Sú to parcely C KN č. 2606/122, č. 2606/123, č. 2606/1 (pozemok pod prevažnou časťou komunikácie – Hlavná ulica - v oboch smeroch).

Súčasne je vlastníkom časti pozemku nachádzajúceho sa medzi zadným vchodom ŠD a priľahlým pozemkom k parku vo vlastníctve ŠD KE, na ktorom má inštalované ŠD KE nákladný výťah – parcela C KN č. 2606/3.

Mesto Košice je taktiež vlastníkom pozemkov C KN parcela č. 2606/5 a č. 2606/4, na ktorých má ŠD zrealizované nájazdové rampy pre imobilných.

Chodníky a dlažby nachádzajúce sa na vyššie špecifikovaných pozemkoch v parku sú toho času poškodené, ich stav je havarijný, ohrozujúci život a zdravie návštevníkov parku.

Na nevyhovujúci technický stav dlažby upozornil ŠD KE aj Krajský pamiatkový úrad Košice listom č. KPUKE-2022/12255-02/45661/SOP, ST zo dňa 30.05.2022, ktorý vyzval vlastníka dlažby na nevyhnutnú opravu povrchov – odstránenie jestvujúcej dlažby a vybudovanie nových chodníkov s dláždeným povrchom alebo s mlatovým povrchom.

Disponujeme však informáciou, že ŠD KE nerozpočtovalo finančné prostriedky potrebné na nevyhnutnú komplexnú rekonštrukciu.

Mesto Košice, resp. príspevková organizácia Správa mestskej zelene v Košiciach (ďalej len „SMsZ“), vlastní projekt z roku 2018, ktorý komplexne rieši rekonštrukciu dlažby za divadlom i priamo v parku. Projekt spracoval Ing. arch. Alexander Lami a Ing. arch. Jana Lamiová.

Podľa tohto projektu by celková rekonštrukcia chodníkov predstavovala finančný objem **102 tis. € s DPH**. Nakoľko projekt vzhľadom na rok vzniku neodráža zvýšenie cien materiálu a práce sledované na trhu za ostatné tri roky, predpokladáme, že uvedený rozpočtový náklad by bol v roku 2022 a rokoch nasledujúcich vyšší.

Je tiež dôvodné predpokladať, že projektom navrhovaný rozsah prác by sa aktualizáciou zmeniť nemal. V zmysle neho by majetkovoprávne realizácia prác v prvom kole predstavovala zbúranie (likvidáciu) existujúcich stavieb (chodníkov, dlažby) vo vlastníctve SR, v správe ŠD KE. V druhom kole by nasledovala realizácia stavby na cudzom pozemku, pričom vlastníkom tejto novej stavby by už nebola Slovenská republika, ale Mesto Košice.

K takémuto konaniu by však musela SR, resp. správca ŠD KE, vydať **kvalifikovaný súhlas**, ktorý by bol akceptovaný ako príslušným stavebným úradom (pri ohlásení stavebných úprav a udržiavacích prác), Krajským pamiatkovým úradom Košice (keďže sa územie nachádza v Mestskej pamiatkovej rezervácii), tak aj budúcim investorom (Mestom Košice).

Listom číslo ŠD Ko 1320/2021 zo dňa 29.09.2021, doručenie vykázané 08.10.2021, ŠD KE oznámilo mestu Košice, že *nadväzujúc na stanoviská Ministerstva kultúry SR a Ministerstva financií SR neudelí, resp. nemôže udeliť, súhlas mestu Košice, ktorý by ho oprávňoval na realizáciu komplexnej rekonštrukcie parku za ŠD spočívajúcej:*

*- v zbúraní chodníkov a dlažieb spolu s osvetlením vo vlastníctve SR a správe ŠD Košice;
-vo vybudovaní nových chodníkov a dlažby, ktoré by boli vo vlastníctve mesta Košice;
-v usporiadaní vzájomných vzťahov medzi SR ako vlastníkom a ŠD ako správcom zastavaných pozemkov a mestom Košice ako novým vlastníkom týchto stavieb formou zmluvného vecného bremena.*

Vzhľadom na uvedené ŠD KE zotrúva na riešení majetkovo právneho usporiadania zámenou, a to aj križom cez katastrálne územia mesta Košice tak, aby bola konštruovaná zámena 1:1.

Mesto zotrúva, zdôrazňujúc skutočnosť, že **pod celým špecifikovaným územím sa nachádza podzemná stavba užívaná na plnenie úloh ŠD KE**, že by preň bolo neefektívne iniciovať získanie vlastníctva všetkých pozemkov tvoriacich park.

Okrem toho mesto nedisponuje takým objemom majetku, ktorý by ako protihodnotu akceptovalo ŠD tak, aby bolo možné konštruovať zámenu bez finančného vyrovnanie

Aj keby mesto Košice získalo do vlastníctva všetky predmetné pozemky, zriaďovalo by pre ŠD KE odplatné vecné bremeno spočívajúce v práve:

- 1/ užívať, udržiavať, obsluhovať podzemnú stavbu;
- 2/ udržiavať a rekonštruovať pozemnú stavbu – chodníky.

Vzhľadom na vyššie uvedené a na komplikovanú situáciu súvisiacu so stavbami na pozemkoch, kde vlastníci sú rôzni, zohľadňujúc platnú právnu úpravu, najmä zákon o majetku štátu, sa stále javí ako najjednoduchším riešením postup, že by si ŠD zmluvne zapožičalo Správou mestskej zelene v Košiciach pripravenú projektovú dokumentáciu rekonštrukcie dlažby a z vlastných (prípadne externých) finančných zdrojov by túto rekonštrukciu zrealizovalo.

Na čas do budúcnosti by stále zostávalo doriešiť právne vzťahy súvisiace so stavbami mesta (sadové úpravy, fontána) na podzemnej stavbe Štátneho divadla a stavbami divadla (nákladný výťah, nájazdové rampy pre imobilných) na pozemkoch mesta Košice.

Je dôvodné sa domnievať, vzhľadom na napätosť štátneho rozpočtu, rozpočtu Ministerstva kultúry SR i ŠD KE, že v roku 2022 nebudú vyčlenené finančné prostriedky na nevyhnutnú výmenu predmetnej dlažby.

Iným vhodným riešením sa mestu Košice javí **realizovať zámenu** pozemkov, nie však v doteraz rokovanej kompletnej výmere parku, ale **iba vo vzťahu k chodníkom okolo fontány, križovému vstupu do parku (časť parcely č. 2449/1), územia medzi ŠD KE a parkom (parcely č. 2449/2) a úzkemu pásu pozemku situovaného na konci parku pred Immaculatou (parcely č. 2449/3).**

Mesto Košice navrhuje, aby ŠD KE ešte pred prípadným realizovaním zámeny vyradilo z majetku poškodenú dlažbu v parku, ako majetok poškodený, neslúžiaci svojmu účelu.

Mesto Košice má za to, že úlohou ŠD KE nie je spravovať prístupové komunikácie – chodníky a dlažby na nich, keďže žiadnym spôsobom nevytvárajú predmet činnosti ŠD KE.

Ak by ŠD KE určilo tomuto majetku status neupotrebitel'ného majetku štátu, pretože pre jeho opotrebenie a poškodenie nemôže slúžiť svojmu účelu a tento majetok vyradilo, mohlo by mesto Košice po prípadnom zrealizovaní zámeny (**bez hodnoty dlažby**) túto dlažbu odstrániť v súvislosti so svojím zámerom rekonštrukcie chodníkov v parku.

Udelenie súhlasu na vyradenie poškodenej dlažby z majetku štátu, správy ŠD KE, bolo verbálne na rokovaní na úrovni primátora mesta Košice a štátneho tajomníka Ministerstva kultúry SR v Bratislave dňa 18.07.2022 prisľúbené.

Výmera poškodených dlažieb je 305 m² (nástup do parku) a chodníkov okolo fontány cca 374 m², minimalistického pozemku pred Immaculatou 12 m². Spolu vytvárajú výmeru cca **691 m²**.

Výmera pozemkov pod nájazdovými rampami a nákladným výťahom je 142 m². Aby bola prípadná zámena formulovaná bez finančného vyrovnanie, ponúka mesto Košice k pozemkom pod nájazdovými rampami a nákladným výťahom pozemky nachádzajúce sa pod parkoviskom na ulici Mäsiarskej. Sú to pozemky KN C parcely č.78 (182 m²), č. 79 (89 m²) a č. 80/3 (153 m²), k. ú. Stredné mesto, spolu o výmere 424 m². Spolu by teda mesto Košice ponúklo do zámeny výmeru **566 m²**. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že mesto Košice nie je vlastníkom telesa parkoviska.

Je dôvodné predpokladať, že všeobecná hodnota pozemkov pod parkoviskom na Mäsiarskej ulici bude vyššia, ako pozemkov bez hodnoty dlažby v parku.

Súčasne mesto predpokladá že pri finančnom vyjadrení formulovania zámeny by bol zohľadnený aj fakt, že mesto Košice zabezpečí vybúranie a odvoz vyradenej poškodenej dlažby parku (pôvodne v správe ŠD KE) .

Vzhľadom na skutočnosť, že zámena by bola formulovaná inak, ako bolo doposiaľ rokované, **zadalo by spracovanie nevyhnutného znaleckého posudku mesto Košice**, a to znalcovi pôsobiacemu mimo Košický kraj. Súčasne by mesto Košice po schválení spôsobu prevodu zámenou zabezpečilo spracovanie **geometrického plánu** na odčlenenie časti pozemku C KN č. 2449/1, t.z. pozemku pod chodníkmi okolo fontány, vrátane križového vstupu k fontáne.

Mesto Košice listom zo dňa 01.07.2022, s odkazom na § 11 ods. 5 zákona č. 278/1993 Z. z. v znení zmien a doplnkov o správe majetku štátu, požiadalo Ministerstvo financií SR o udelenie súhlasu k predaju/zámene nehnuteľného majetku SR, v správe ŠD KE, vrátane

zaujatia stanoviska k novej formulácii možnej zámeny i k možnosti zadania spracovania nového znaleckého posudku mestom Košice.

Zdôvodnením žiadosti bola skutočnosť, že realizáciou navrhovanej zámeny by ŠD KE získalo (nadväzujúc na § 11 ods. 8 zákona o správe majetku štátu) do svojej správy majetok, ktorý mu bude slúžiť naplnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním (časť pozemku pod parkoviskom pri budove riaditeľstva ŠD KE) a pozemky pod vlastnými stavbami (výťah, nájazdové rampy).

V zmysle novely zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, zákon č. 507/2010 Z. z., § 9 ods. 2 písm. a) mesto Košice schvaľuje v mestskom zastupiteľstve **spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta formou zámeny pozemkov**. V prípade, že zastupiteľstvo schváli spôsob prevodu pozemkov formou zámeny, zámena pozemkov so Štátnym divadlom Košice bude predložená na niektoré ďalšie rokovanie Mestského zastupiteľstva v Košiciach.

Prípadná zámena by bola predložená na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach ako prevod/kúpa **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorý spočíva v potrebe majetkovoprávne usporiadať časť pozemkov nachádzajúcich sa v parku za Štátnym divadlom Košice za účelom opravy poškodenej v havarijnom stave nachádzajúcej sa dlažby

Prílohy - GISplan - Park za Štátnym divadlom Košice + parkovisko na Mäsiarskej ulici
- Fotodokumentácia stavu dlažby v parku

Spracovalo: oddelenie právne a majetkové

referát nakladania s majetkom

Vybavuje: JUDr. Bibiána Sabolová