



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod pozemkov formou zámeny v lokalite „Obvodové centrum Terasa“ medzi mestom Košice a Ing. Róbertom Haburajom z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	27.06.2024	
Číslo spisu	MK/A/2024/03090	
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 a § 74 ods. 1 a 2 Štatútu mesta Košice

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. C KN č. 1916 zastavaná plocha a nádvorie (novovytvorená parc. č. 1916/1 na základe geometrického plánu č. 18/2023 zo dňa 20.04.2023) s výmerou 210 m²
- parc. C KN č. 1917 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 282 m² obidve v k. ú. Terasa, evidované na LV č. 12576 vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, IČO: 00691135 so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice v podiele 1/1 k celku a
- parc. C KN č. 1955 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 352 m² v k. ú. Terasa, evidovaná na LV č. 4969 vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, IČO: 00691135 so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice v podiele 1/1 k celku

za pozemky:

- časť parc. C KN č. 1918 záhrada (novovytvorená parc. č. 1918/2 na základe geometrického plánu č. 18/2023 zo dňa 20.04.2023) s výmerou 35 m²
- parc. C KN č. 1919 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 174 m² obidve v k. ú. Terasa, evidované na LV č. 6116 vo výlučnom vlastníctve Ing. Róberta Haburaja, nar. 08.04.1975 bytom SNP 73, 069 01 Snina v podieloch 7/8 a 1/8 k celku a
- parc. C KN č. 1968/1 ostatná plocha s výmerou 635 m² v k. ú. Terasa, evidovaná na LV č. 1055 vo výlučnom vlastníctve Ing. Róberta Haburaja, nar. 08.04.1975 bytom SNP 73, 069 01 Snina v podiele 1/1 k celku s finančným vyrovnaním vo výške 4 024,28 € v prospech mesta Košice.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je majetkovoprávne usporiadanie pozemkov v záujme mesta Košice a Ing. Róberta Haburaja za účelom výstavby bytových domov v lokalite „Obvodové centrum Terasa“, k čomu je potrebné scelenie rozdrobených pozemkov.

Dôvodová správa k prevodu pozemkov formou zámeny v lokalite „Obvodové centrum Terasa“ medzi mestom Košice a Ing. Róbertom Haburajom z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 173 zo dňa 13.6.2023 bol schválený spôsob prevodu pozemkov formou zámeny časť parc. C KN č. 1916, 1917 a 1955 s celkovou výmerou 844 m² v k. ú. Terasa vo vlastníctve mesta Košice za časť parc. C KN č. 1918 a parcely č. 1919, a 1968/1 s celkovou výmerou 844 m² v k. ú. Terasa vo vlastníctve Ing. Róberta Haburaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Ing. Igor Barilík je vlastníkom pozemkov parc. C KN č. 1958, 1961/1 v k. ú. Terasa a na parc. č. 1963 a 1964 mal uzavretú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s vlastníkom pozemkov, Jozefom Marenčinom.

Geometrický plán č. 17/2023 zo dňa 20.04.2023, ktorým boli odčlenené pozemky na predmetnú zámenu bol zapísaný v katastri nehnuteľností a novovytvorené parcely č. 1926/1, 1961/4 a č. 1963/2 v k. ú. Terasa boli prevedené z pôvodných vlastníkov na Ing. Igora Barilíka, aby bolo možné realizovať zámenu s mestom Košice.

Ing. Róbert Haburaj je vlastníkom pozemkov parc. C KN č. 1918, 1919 a 1968/1 v k. ú. Terasa v lokalite „Obvodové centrum Terasa“.

V roku 2019 požiadal Ing. Igor Barilík o zámenu pozemkov parc. C KN č. 1959 a 1960 s celkovou výmerou 435 m² v k. ú. Terasa vo vlastníctve mesta Košice za parc. č. 1963 a 1964 s celkovou výmerou 435 m² v k. ú. Terasa toho času vo vlastníctve Jozefa Marenčina (Ing. Igor Barilík má uzavretú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve) za účelom scelenia pozemkov a výstavby bytových domov v lokalite „Obvodové centrum Terasa“.

Po viacerých pracovných rokovaníach a konzultáciách na Oddelení ÚHA mesta Košice a Referáte nakladania s majetkom mesta Košice bolo potrebné dopracovať zámer bytovej výstavby v regulačných blokoch 9a a 9b v lokalite „Obvodové centrum Terasa“ a vyriešiť majetkovoprávne vzťahy dotknutých pozemkov.

Na základe tejto požiadavky Ing. Barilík oslovil vlastníkov dotknutých parciel na realizáciu zámeny pozemkov s mestom Košice a uskutočnenia vyššie uvedeného zámeru - realizácie komplexnej výstavby bytových domov pre vlastníkov dotknutých parciel a pre mesto Košice. Vlastníci parciel súhlasili so zámenou pozemkov a Ing. Barilík predložil postupne niekoľko návrhov predmetnej blokovej zástavby a zámeny pozemkov zároveň.

V procese prípravy hmotovej štúdie a na základe pracovného stretnutia na referáte nakladania s majetkom mesta dňa 20.5.2022 bol rozsah zámeny upravený spôsobom, ktorý predstavuje menej rozsiahlu zámenu pozemkov a viac reflektuje existujúci majetkovoprávny stav.

Zámena počíta s úpravou majetkovoprávných vzťahov v pomere 1:1, to znamená medzi plnohodnotnými stavebnými parcelami (scelí parcely a v strednej časti bloku ich rozdelí rovnomerne medzi južnú a severnú časť, čo umožní na oboch stranách realizovať vzhľadom na zastavanosť bytové domy s fasádami na oboch stranách a nie iba pavlačové úzke objekty a zároveň dodržať stavebnú čiaru po celej jej dĺžke) a 1:1 medzi parcelami, na ktorých sa v regulačnom pláne uvažuje prevažne so zeleňou a komunikáciami (vysporiada pozemok pod plánovanou cestnou komunikáciou, scelí pozemky orientované do Považskej ulice a zároveň rozhranie vlastníkov v severnej časti pre jednoduchšiu realizáciu štítovej steny – pôvodný stav hranice parcely č. 1925 je viacnásobne zalomený).

Návrh rešpektuje argumenty a pripomienky z predchádzajúcich jednaní. Predložená hmotová štúdia navrhuje blokovú zástavbu štruktúrovanú rytmom obytných sekcií osadených na stavebnej čiare a zasunutých segmentov v šírke max. 6m, max 3m do hĺbky v úrovni parteru. Výškovo je navrhovaná zástavba odstupňovaná od 6NP po 3NP. Zasunuté segmenty budú využité ako ustupujúce trasy bytov, v parteri ako vstupy do objektov, vstupy do vnútrobloku, pre vjazdy osobných vozidiel a pre umiestnenie odpadových kontajnerov. Parking bude riešený pod objektami v úrovni terénu a v podzemnom podlaží, aby bola dodržaná predpísaná zastavanosť a zachovaný požadovaný rozsah zelene.

Spomenuté riešenie je v súlade s regulatívmi platnej záväznej textovej a grafickej časti regulačného plánu.

Porada primátora dňa 1.8.2022 sa opätovne zaoberala žiadosťou Ing. Barilíka a spol. a odporučila predložiť nové riešenie zámeny pozemkov tak, aby bolo rovnocennejšie pre obidve strany k zástavbe bytových domov v blokoch 9a a 9b v zmysle regulačného plánu.

Na základe rozhodnutia mesta Košice Ing. Barilík predložil nový návrh zámeny pozemkov, ktorý je rozdelený do dvoch častí a rešpektuje vyššie uvedenú podmienku mesta.

1. zámena bude realizovaná medzi mestom Košice a Ing. Róbertom Haburajom (podľa bodu A/ v prílohe materiálu)

2. zámena bude realizovaná medzi mestom Košice a Ing. Igorom Barilíkom (podľa bodu B/ v prílohe materiálu).

Po vzájomnej dohode vlastníci dotknutých pozemkov, manželka Gubová, REMA družstvo a Jozef Marenčin prevedú pozemky do vlastníctva Ing. Barilíka po schválení 1. fázy predmetnej zámeny v Mestskom zastupiteľstve v Košiciach a v druhej fáze schvaľovania bude zámena realizovaná iba medzi mestom Košice a Ing. Igorom Barilíkom.

Oddelenie ÚHA mesta Košice – k predmetnej veci zasiela nasledovné stanovisko:

Komunikácia ohľadom usporiadania pozemkov v tejto lokalite medzi Ing. Igorom Barilíkom a mestom Košice prebieha už od roku 2019. Boli predložené viaceré varianty riešenia vzájomných výmer s cieľom nájsť férové a spravodlivé riešenie.

Z územno-plánovacieho hľadiska je predmetné územie definované územným plánom zóny s názvom Regulačný plán Obvodové centrum Terasa (ďalej len RP), ktorý tu umožňuje realizáciu polyfunkčných bytových domov s vybavenosťou. Z priestorového hľadiska má daná výstavba vytvoriť prechod medzi sídliskovou, prevažne 8 podlažnou zástavbou na ul. Považskej a málopodlažnou zástavbou na Floriánskej ulici.

Predložený zámer rieši zámenu parciel v regulačnom bloku 9a a 9b v zmysle RP. Ich zámenou dôjde k racionálnemu usporiadaniu parciel vo vlastníctve mesta Košice, MČ Košice – Západ a súkromnými vlastníkmi, čo umožní realizáciu zmysluplnej výstavby v oboch blokoch pre všetky dotknuté strany a v súlade s územným plánom. Navrhovanú výmenu hodnotíme pozitívne najmä z dôvodu, že umožní scelenie mestských pozemkov a umožní efektívnejšiu výstavbu (napr. bytového domu podobného ako je navrhnutý na Jesenského ul.). Na základe uvedeného z územnoplánovacieho hľadiska s predloženým návrhom na zámenu Oddelenie ÚHA MK súhlasí.

MČ Košice – Západ súhlasí s navrhovanou zámenou parciel podľa žiadosti mesta Košice a žiadosti Ing. Igora Barilíka ako je uvedené vyššie. K usporiadaniu vzťahu k parcele v regulačnom bloku 9b vo vlastníctve mestskej časti, pristúpi mestská časť najneskôr v rámci územného konania vo vzťahu k stavbe, ktorá bude v tomto regulačnom bloku realizovaná.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 27.05.2024 odporučila prevod pozemkov formou zámeny medzi mestom Košice a Ing. Róbertom Haburajom s finančným vyrovnaním vo výške 4 024,28 € v prospech mesta Košice z dôvodu hodného osobitného zreteľa a zároveň odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť.

Košice 10.06.2024

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové MMK

Referát nakladania s majetkom

Vybavuje: Ing. Lauffová

Prevod pozemkov formou zámeny v lokalite „Obvodové centrum Terasa“ medzi mestom Košice a Ing. Róbertom Haburajom z dôvodu hodného osobitného zreteľa

	Mesto Košice	Ing. Róbert Haburaj
1. Katastrálne územie:	Terasa	Terasa
2. Parcelné čísla C KN:	časť p. č. 1916, 1917 a 1955	časť p.č. 1918, 1919 a 1968/1
3. Celková výmera na zámenu:	844 m ²	844 m ²
4. Stanoviská:		
- Oddelenie ÚHA mesta Košice	súhlasí	
- MČ Košice- Západ	súhlasí	
- Mestské zastupiteľstvo v Košiciach dňa 13.6.2023	schválilo určenie spôsobu prevodu pozemkov formou zámeny v k. ú. Terasa z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
5. Cena podľa ZP zo dňa 12.05.2024:	87 911,04 €, tzn. 104,16 €/m ²	84 011,76 €, tzn. 99,54 €/m ²
6. Cena v súlade so Štatútom mesta Košice:	88 036,04 €	84 011,76 €
7. Odporúčanie Majetkovej komisie MZ v Košiciach	4 024,28 €	finančné vyrovnanie v prospech mesta Košice