



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod nehnuteľnosti – dom meštiansky, Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné Mesto formou dobrovoľnej dražby	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	27.06.2024	
Číslo spisu	MK/A/2024/06583	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) a § 9a ods. 1 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
v znení neskorších predpisov

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice – dom meštiansky, Kováčska 34
súp. č. 246 na parc. C KN č. 789 a pozemok registra C KN parc. č. 789, zastavaná plocha a
nádvorie s výmerou 142 m² v k. ú. Stredné Mesto, evidovaného na LV č. 10527 v podiele 1/1
k celku formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním 200 000,- €.

Dôvodová správa k prevodu nehnuteľnosti – dom meštiansky, Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné Mesto formou dobrovoľnej dražby

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 92 zo dňa 14.3.2023 bol schválený prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice – dom meštiansky Kováčska 34 súp. č. 246 na parc. C KN č. 789 a pozemok registra C KN parc. č. 789, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 142 m² v k. ú. Stredné Mesto, evidovaný na LV č. 10527 v podiele 1/1 k celku formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním 220 000,- €.

Mesto Košice vyhlásilo dobrovoľnú dražbu, ktorá bola otvorená dňa 27.06.2023 o 9.00 hod. na Magistráte mesta Košice – zasadačka č. C 205 na 2. poschodí, ale bola neúspešná.

Na nehnuteľnosť – dom meštiansky Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 s výmerou 142 m² v k. ú. Stredné Mesto bol aktualizovaný znalecký posudok č. 38/2024 súdnym znalcom, Ing. Jozefom Murínom, na základe ktorého bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti v sume **192 000,- €**. V roku 2023 bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti 213 000,- €.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 22.04.2024 odporučila prevod nehnuteľnosti – dom meštiansky Kováčska 34 a pozemok parc. C KN č. 789 v k. ú. Stredné Mesto formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním **200 000,- €**.

Mesto Košice je vlastníkom a Bytový podnik mesta Košice s.r.o. správcom nehnuteľnosti - meštiansky dom Kováčska 34, súp. č. 246 a parcela C KN č. 789 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m², zapísanej na LV č. 10527.

Nehnuteľnosť – meštiansky dom Kováčska 34, Košice bola od 01.12.2009 neprenajatá z dôvodu jej havarijného stavu a viditeľných statických porúch. Až na základe prejavenej záujmu spoločnosťou JPC s.r.o. BPMK vyhlásil Obchodnú verejnú súťaž dňa 14.06.2018 o najvhodnejší podnikateľský zámer pre využitie objektu Kováčska 34 spojený s rekonštrukciou objektu, do ktorej sa prihlásil jediný záujemca, a to spoločnosť JPC s.r.o., Vodárenská 6, Košice.

BPMK uzavrel so spoločnosťou JPC s.r.o. Nájomnú zmluvu č. 37/NZ/2018 zo dňa 7.9.2018 na vyššie uvedenú nehnuteľnosť bez predkupného práva za účelom jej využitia ako „Raňajkáreň“ – gastro prevádzka, podávanie raňajkového menu (príprava pokrmov, podávanie teplých a studených nápojov), zázemie pre zamestnancov. Výška nájomného bola 395,- € mesačne bez DPH, pričom za prvé štyri mesiace bol nájom vo výške 50%, pokiaľ nebol predmet nájmu uvedený do prevádzky. Nájomca sa zaviazal vykonať na prenajatom majetku technické zhodnotenie vo výške investície minimálne 23 525,- € bez DPH v lehote do 5 rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

K obnove objektu, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou bolo vyžiadané stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, na základe ktorého sa realizoval architektonicko-historický výskum a celkové posúdenie aktuálneho stavu nehnuteľnosti na Kováčskej 34, Košice. Následne nájomca začal realizovať práce na obnove (odstránená stará omietka zo stien, spevnenie klenby a vynesená stavebná suť), do ktorých investoval cca 24 000,- €.

Nájomca nehnuteľnosti oznámil, že ďalšia realizácia zámeru si vyžaduje ďalšie finančné prostriedky, preto požiadal o prehodnotenie nájomnej zmluvy a predkupné právo na prenajatú nehnuteľnosť. Po vzájomnej dohode mesta ako vlastníka a spoločnosti JPC s.r.o. bola dňa 18.8.2022 nájomná zmluva ukončená.

BPMK dal ešte v roku 2018 vyhotoviť „Celkové posúdenie aktuálneho stavu objektu Kováčska 34, Košice“, ktoré vypracoval projektant Ing. Jíří Brda – I.B.I., s.r.o., Tokajicka 8, 040 22 Košice.

„Na základe obhliadky je možné konštatovať nasledovné:

- v dôsledku zatekania vody do konštrukcie stien dochádza k poškodzovaniu spojiva a znižovania stability a bezpečnosti muriva a k vzniku početných trhlín a prasklín,
- vážnym problémom je pretekánie vody do konštrukcie strechy a klenby. Konštrukcia strechy je čiastočne poškodená a došlo k rozpadu časti krovu, podhládu a k rozpadu podbitia. Následne došlo aj k poškodeniu nosnej steny objektu.
- je nutné realizovať opravu trhlín v klenbách a murivách ich zošitím,
- zabezpečiť kompletné prešpárovanie kamenných a tehlových murív, opraviť konštrukciu strechy vrátane výmeny krytiny,
- okenné a dverné výplne komplexne zrekonštruovať alebo nahradiť,
- komíny opraviť, prípadne premurovať s ohľadom na ich poškodenie,
- realizovať v dohľadnej dobe opatrenia na zníženie resp. elimináciu zatekajúcej vody do nosnej konštrukcie strechy a odstránenie náletových drevín z okolia objektu,
- pre bezproblémové fungovanie si objekt vyžaduje komplexnú rekonštrukciu a odstránenie všetkých vyššie popísaných porúch.

Mesto Košice v minulosti zabezpečilo dražby vyššie uvedenej nehnuteľnosti:

- predmet dražby – dom meštiansky Kováčska 34, Košice súp. č. 246 na parcele č. 789 a pozemok C KN č. 789 s výmerou 142 m² v k. ú. Stredné Mesto, zapísané na LV č. 10527
- predaj bol schválený uznesením MZ v Košiciach č. 92 zo dňa 14.3.2023
- najnižšie podanie – 220.000 €
- dátumy konania dobrovoľných dražieb: 27.06.2023
- predaj bol schválený uznesením MZ v Košiciach č. 976 zo dňa 27. - 28.10.2009
- najnižšie podanie – 313.000 €
- dátumy konania dobrovoľných dražieb: 11.12.2009, 24.02.2010 a 11.05.2010
- všetky dražby boli neúspešné – nezúčastnil sa ich žiaden účastník.

Košice 10.06.2024

Spracovalo: - Oddelenie právne a majetkové MMK

- Referát nakladania s majetkom

Vybavuje: Ing. Lauffová

Prevod nehnuteľnosti – dom meštiansky, Kováčska 34 a pozemok parc. č. 789 v k. ú. Stredné Mesto formou dobrovoľnej dražby

- | | |
|--|---|
| 1. Katastrálne územie: | Stredné Mesto |
| 2. Stavba: | dom meštiansky, Kováčska 34 súp. č. 246 |
| 3. Parcelné číslo: | C KN č. 789 |
| 4. Výmera na predaj: | 142 m ² |
| 5. Celková cena podľa ZP zo dňa 11.04.2024 z toho: | 192 000,- € |
| - meštiansky dom | 149 000,- €, |
| - pozemok parc. č. 789 | 43 000,- €, tzn. 302,82 €/m ² |
| 6. Minimálna cena v súlade so Štatútom mesta Košice: | 193 340,- € |
| 7. Majetková komisia MZ: | odporučila najnižšie podanie vo výške
200 000,- € |