



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prevod nehnuteľností, pozemkov v k. ú. Nové Ľahanovce pre spoločnosť MIMISO Košice s. r. o. z dôvodu <i>hodného osobitného zreteľa</i>	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	16.06.2022	
Číslo spisu	MK/A/2022/05177	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien
a doplnkov

s c h v a ľ u j e

prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Košice, pozemkov:

- parcely registra C KN č. 3419/194 vo výmere 152 m² v podiele 5/6-ín, nehnuteľnosť zapísaná v LV 3536, v k. ú. Nové Ľahanovce
- parcely registra C KN č. 3419/197 vo výmere 238 m² v podiele 3/4-ín, nehnuteľnosť zapísaná v LV 3537, v k. ú. Nové Ľahanovce
- parcely registra C KN č. 3419/202 vo výmere 60 m² v podiele 9/16-ín, nehnuteľnosť zapísaná v LV 3538, v k. ú. Nové Ľahanovce
- parcely registra E KN č. 2549/1 (v stave C KN jej zodpovedá parc. č. 3419/3, LV 0) vo výmere 47 m², nehnuteľnosť zapísaná v LV 2752, v k. ú. Nové Ľahanovce

pre spoločnosť MIMISO Košice s.r.o., IČO: 36 179 124 so sídlom na ul. Donská 12, Košice
z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu 36 105 €.

Uvedený prevod sa realizuje z dôvodu hodného osobitného zreteľa ako majetkovo právne usporiadanie častí parciel, ktoré tvoria ucelený zásobovací dvor k prevádzkam a pozemkom vo vlastníctve menovaného, a ktoré súčasný vlastník, mesto Košice nevie samostatne využiť na iný účel.

D ô v o d o v á s p r á v a
k prevodu pozemkov v k. ú. Nové Ľahanovce pre spoločnosť MIMISO Košice s. r. o.
z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Spoločnosť MIMISO Košice s. r. o. so sídlom na Donskej 12, Košice je výlučným vlastníkom pozemkov, parciel registra C KN č. 3419/185, č. 3419/188, č. 3419/191, č. 3419/207 (o celkovej výmere 668 m²), ktoré sa nachádzajú na ul. Americká trieda medzi budovou Pošty 13 a OC Central Shopping a sú súčasťou zásobovacieho dvora (vo vlastníctve spoločnosti) v k. ú. Nové Ľahanovce. Pozemky nadobudli kúpou v roku 2017. Sú zapísané v listoch vlastníctva č. 3531,3539,3528.

Spoločnosť požiadala mesto Košice ako spoluvlastníka väčšinových podielov o odkúpenie pozemkov, parciel registra C KN č. 3419/194 (LV č. 3536) v podiele 5/6-in, t. j. vo výmere 126,66 m², č. 3419/197 (LV č. 3537) v podiele 3/4-iny, t. j. vo výmere 178,50 m², č. 3419/202 (LV č. 3538) v podiele 9/16-in, t. j. vo výmere 33,75 m². Pozemky sú taktiež súčasťou zásobovacieho dvora medzi obchodným centrom a budovou Pošty 13, slúžia na parkovanie zamestnancov a zásobovanie prevádzok Pošty, predajne Milk Agro, reštaurácie a ostatných prevádzok. Žiadateľ je vlastníkom časti dvora, ktorý je uzavretý, vstup pre zásobovanie prevádzok je z jeho strany zabezpečený zmluvou o užívaní pozemku s neobmedzeným vstupom pre všetky dotknuté prevádzky s tým, že náklady na údržbu znáša výlučne spoločnosť MIMISO Košice s. r. o. Spolu ide o výmeru 338,91 m².

Predmetom žiadosti je aj majetkovoprávne vysporiadanie časti pozemku, parcely registra E KN č. 2549/1, vedenej ako orná pôda, (celková výmera je 996 m²), ktorej v stave C KN zodpovedá parcela č. 3419/3 vo výmere 47 m² (LV 0). Pozemok sa nachádza za murovaným oplotením a je súčasťou zásobovacieho dvora.

Ako protislužbu, navrhli mestu za možnosť odkúpenia predmetných pozemkov nasledovné benefity:

- všetky verejne prístupné parkovacie plochy, ktoré zrealizovala spoločnosť v súvislosti výstavbou a prevádzkou obchodného centra, bezplatne poskytnú pre potreby mesta Košice, resp. verejnosti mimo prevádzkovej doby OC
- v prípade záujmu mestskej časti zriadiť trhovisko na časti parc. E KN č. 2549/2 poskytnú súčinnosť, vrátane napojenia na médiá (z OC) za symbolickú cenu, ako aj zabezpečia trhové stoly
- naďalej bude zabezpečené využívanie celého zásobovacieho dvora pre všetky prevádzky susediace s areálom, vrátane Pošty 13 tak, ako v súčasnom režime.

Spoločnosť MIMISO Košice, s.r.o. uzatvorila „Dohodu o nájme pozemku a vzájomnom užívaní predmetu nájmu medzi zmluvnými stranami“ dňa 31.12.2018 spolu so spoluvlastníkom SOFT SYSTEM DEVELOPMENT, s.r.o. so Slovenskou poštou, a.s., ktorá užíva zásobovací dvor. Účelom nájmu podľa predloženej nájomnej zmluvy je užívanie predmetu nájmu, t. j. pozemkov a prístupovej cesty vo vlastníctve vyššie uvedených subjektov za účelom prechodu zamestnancov SP, a.s., ich nájomcov, ako aj za účelom prejazdu služobných motorových vozidiel SP, a.s., ich zamestnancov a nájomcov a parkovania služobných motorových vozidiel SP, a.s., ich zamestnancov a nájomcov.

Ostatné prevádzky (Milk Agro, reštaurácia, oprava chladničiek) sú nájomcami Slovenskej pošty, a.s., nakoľko sa nachádzajú v jej budove, a táto má s nimi uzatvorené nájomné zmluvy.

Dlhodobým zámerom spoločnosti MIMISO Košice, s. r. o. je naďalej prevádzkovať obchodné centrum, ktoré vybudovali pred 3 rokmi. Rozšíriť skladové priestory a zabezpečiť ich prevádzku, ktorá sa skladá z dvoch blokov. Prvým je základné zásobovanie na konci dvora (parc. č. 3419/3), tieto priestory je potrebné rozšíriť, druhým blokom zásobovania je zásobovanie cez nákladný výťah, nachádzajúci sa v jednej tretine pozemkov (na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti), ktorý zásobuje I. a II. podlažie obchodného centra. Podľa nových smerníc potrebujú zabezpečiť pre zásobovanie prevádzky Billa prekrytie vchodu zásobovania, nakoľko kamión s tovarom musí zaparkovať pod prestrešenie, aby nedochádzalo k zamoknutiu potravín pri ich vykladaní. Prevádzkovanie a zásobovanie obchodného centra a zabezpečenie podmienok stanovených novými predpismi je dôvodom, pre ktorý žiadajú majetkovo právne vysporiadanie predmetných pozemkov.

V súvislosti s pripravovaným predajom bola oslovená Slovenská pošta, a.s., ktorá oznámila, že v prípade, že sa mesto Košice rozhodne podiely vyššie uvádzaných parciel predat' spoločnosti MIMISO Košice, s. r. o., nebude voči tomuto predaju namietat' a je pripravená s možným budúcim a jediným vlastníkom uzavrieť na dané pozemky nájomnú zmluvu.

Vo veci prevodu spoluvlastníckych podielov zo strany spoločnosti SOFT SYSTEM DEVELOPMENT s.r.o. spoločnosti MIMISO Košice s.r.o. nebolo mesto Košice ako spoluvlastník oslovené s ponukou na kúpu, čím predávajúci spoluvlastník nedodržiaval zákonom stanovenú podmienku pre uplatnenie predkupného práva. Ide o podiely na parc. č. 3419/194 v podiele 1/160, parc. č. 3419/197 v podiele 1/160, parc. č. 3419/202 v podiele 3/160, spolu 3,56 m². Nakoľko predkupné právo mesta Košice bolo formálne porušené, v septembri 2021 bola zo strany mesta podaná žaloba o neplatnosť príslušnej kúpnej zmluvy.

Medzitým však s prihliadnutím na následné rokovania so spoločnosťou MIMISO Košice, s.r.o., ale aj právnej argumentácie použitej v súdnom spore a v neposlednom rade, že išlo o veľmi zanedbateľnú výmeru (3,56 m²) – čo by v prípade neúspechu v spore znamenalo zjavne neprimerané náklady vo vzťahu k výsledku sporu – mesto Košice zobralo späť žalobný návrh (s príslubom, že žiadna strana si nebude uplatňovať trovy konania). Neskôr sa pri rokovaniach konateľ MIMISO Košice s.r.o. zmienil, že uvedené podiely v minulosti potreboval kúpiť kvôli financujúcej banke (aby mal aspoň nejaký podiel na prístupových pozemkoch k jeho obchodnému centru), pričom cena týchto podielov bola podstatne vyššia ako bežná tržobná cena. So zreteľom na tieto skutočnosti považujeme postup mesta nepokračovať v súdnom konaní ako správny.

Zároveň, spoločnosť SOFT SYSTEM DEVELOPMENT s.r.o. sa listom zo dňa 8.2.2022 písomne vzdala predkupného práva na spoluvlastnícke podiely pozemkov, ktoré majú byť predmetom prevodu zo strany mesta Košice v prospech spoločnosti MIMISO Košice, s. r. o., parc. registra C KN č. 3419/194, 3419/197, 3419/202 v k. ú. Nové Ľahanovce.

Mestská časť Košice – Sídliisko Ľahanovce - nemá námietky k predaju pre žiadateľa.

Oddelenie ÚHA - podiely na parcelách č. 3419/194, 3419/197 a 3419/202 pod zásobovacím dvorom odporúčajú vysporiadať a rokovať aj s prevádzkovateľom Pošty 13, aby v budúcnosti nedošlo k prípadnému zablokovaniu dvora niektorými z vlastníkov.

Mestské zastupiteľstvo MZ v Košiciach zo dňa 18.3.2022 – schválilo uznesením č. 983 spôsob prevodu nehnuteľností vo vlastníctve mesta Košice, pozemkov:

- parcely registra C KN č. 3419/194 vo výmere 152 m² v podiele 5/6-in, nehnuteľnosť zapísaná v LV 3536 v k. ú. Nové Ľahanovce
- parcely registra C KN č. 3419/197 vo výmere 238 m² v podiele 3/4-iny nehnuteľnosť zapísaná v LV 3537 v k. ú. Nové Ľahanovce
- parcely registra C KN č. 3419/202 vo výmere 60 m² v podiele 9/16-in nehnuteľnosť zapísaná v LV 3538 v k. ú. Nové Ľahanovce
- parcely registra E KN č. 2549/1 (v stave C KN jej zodpovedá parc. č. 3419/3) vo výmere 47 m² nehnuteľnosť zapísaná v LV 0, k. ú. Nové Ľahanovce

pre spoločnosť MIMISO Košice s.r.o., IČO: 36 179 124 so sídlom na ul. Donská 12, Košice.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 16.5.2022 - odporučila prevod pozemkov podľa predloženého materiálu z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu 36 105 €, finančnú náhradu vo výške 5 502 € za užívanie bez právneho titulu za dva roky spätne, MZ v Košiciach predložený materiál prerokovať a schváliť. Žiadateľ s kúpnu cenou súhlasil.

Mestská rada zo dňa 26. 05. 2022 – prerokovala príslušný materiál a odporučila mestskému zastupiteľstvu tento prerokovať a schváliť.

Tento prevod podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Košiciach z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorým je majetkovo právne vysporiadanie častí parciel, ktoré tvoria ucelený zásobovací dvor k prevádzkam a pozemkom vo vlastníctve menovaného, a ktoré súčasný vlastník, mesto Košice nevie samostatne využiť na iný účel, a o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne 3/5-inovou väčšinou.

Košice, 26.05.2022

Vypracoval: JUDr. Anna Maščáková

referát nakladania s majetkom

Prevod pozemkov v k. ú. Nové Ľahanovce
z dôvodu hodného osobitného zreteľa

- | | |
|---|--|
| 1. Žiadateľ: | MIMISO Košice s. r. o. |
| 2. Katastrálne územie: | Nové Ľahanovce |
| Parcela C KN č. 3419/194: | 152 m ² v podiele 5/6-in, t. j. <u>126,66 m²</u>
(zastavaná plocha a nádvorie) |
| č. 3419/197: | 238 m ² v podiele 3/4-iny, t. j. <u>178,50 m²</u>
(ostatná plocha) |
| č. 3419/202: | 60 m ² v podiele 9/16-in, t. j. <u>33,75 m²</u>
(ostatná plocha) |
| z parcely E KN č. 2549/1:
(stave C KN parc. č. 3419/3) | 47 m ² (zastavaná plocha a nádvorie) |
| 3. Výmera na predaj spolu: | 385,91 m ² |
| 4. Cena podľa ZP: | 27 500,43 € |
| 5. Vzťah žiadateľa k pozemku: | vlastník pozemkov, parc. C KN č. 3419/185,
3419/188, 3419/191, 3419/207, 3419/363 a
užívateľ pozemkov, ktoré žiada odkúpiť |

STANOVISKÁ:

Mestská časť Košice – Nové Ľahanovce: nemá námietky k predaju pre žiadateľa.

Oddelenie ÚHA : súhlasí s predajom podielov na parcelách č.
3419/194, č.3419/197 a 3419/202 pod
zásobovacím dvorom

MZ v Košiciach zo dňa 18.3.2022: schválilo uznesením č. 983 spôsob prevodu
nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice
podľa predloženého materiálu

Majetková komisia MZ v Košiciach
zo dňa 16.05.2022: odporučila prevod pozemkov podľa predloženého
materiálu z dôvodu hodného osobitného zreteľa za
kúpnu cenu 36 105 €, finančnú náhradu vo výške
5 502 € za užívanie bez právneho titulu za dva roky
späťne, MZ v Košiciach predložený materiál
prerokovať a schváliť.
Žiadateľ s kúpnu cenou súhlasil.

Mestská rada zo dňa 26. 05. 2022 : prerokovala príslušný materiál a odporučila MZ
tento prerokovať a schváliť.

