



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Určenie spôsobu prevodu pozemkov formou zámeny v k. ú. Južné Mesto so spoločnosťou MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové MMK	
Dátum zasadnutia	01.07.2021	
Číslo spisu	MK/A/2021/06165	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

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

s c h v a ľ u j e

spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice formou zámeny - pozemok registra C KN časť parc. č. 501/597, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou cca 1400 m² v k. ú. Južné Mesto v podiele 1/1 k celku, LV č. 11650 vo vlastníctve Mesta Košice, IČO: 00 691 135 so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice za nasledovné pozemky:

- C KN parc. č. 501/599 ostatná plocha s výmerou 2560 m² v podiele 2/12 k celku (tzn. 426,66 m²)
- C KN parc. č. 501/257 ostatná plocha s výmerou 11 m² v podiele 1/1 k celku
- C KN parc. č. 501/258 orná pôda s výmerou 119 m² v podiele 1/1 k celku
- C KN parc. č. 501/526 orná pôda s výmerou 19 m² v podiele 1/1 k celku
- C KN parc. č. 449/273 orná pôda s výmerou 233 m² v podiele 1/1 k celku
- C KN časť parc. č. 499/99 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou cca 244 m² v podiele 1/1 k celku
- C KN časť parc. č. 499/100 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou cca 360 m² v podiele 1/1 k celku

všetky v k. ú. Južné Mesto spolu s výmerou cca 1412,66 m², evidované na LV č. 14900, 12635 a 14498 vo vlastníctve spoločnosti MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o., IČO: 36 501 891 so sídlom Duklianska 11, 080 01 Prešov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je majetkovoprávne vysporiadanie spoluvlastníckeho podielu 2/12 k celku na pozemku parc. C KN č. 501/599, vysporiadanie pozemkov pod časťami komunikácie Pri prachárni a scelenie pozemkov pre Mesto Košice a spoločnosť MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o.

**Dôvodová správa k spôsobu prevodu pozemkov formou zámeny v k. ú.
Južné mesto so spoločnosťou MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o.
z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Mesto Košice rieši ponuku spoločnosti MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o. o odkúpenie, resp. zámenu pozemkov v k. ú. Južné Mesto na ulici Pri prachárni za účelom vzájomného majetkovoprávneho vysporiadania spoluvlastníckych podielov na pozemkoch a ich scelenia.

Po viacerých pracovných rokovaníach medzi mestom Košice a spoločnosťou MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o., menovaná spoločnosť predložila nový návrh zámeny pozemkov v k. ú. Južné Mesto nasledovne:

- parc. C KN č. 501/599 s výmerou 426,66 m² v podiele 2/12 na vysporiadanie spoluvlastníckeho podielu k pozemku za účelom vybudovania plánovaných tréningových ihrísk pri KFA
- parc. C KN č. 501/258 s výmerou 119 m² v podiele 1/1
- parc. C KN č. 501/526 s výmerou 19 m² v podiele 1/1
- parc. C KN č. 501/257 s výmerou 11 m² v podiele 1/1
- parc. C KN č. 449/273 s výmerou 233 m² v podiele 1/1 s tým, že bude zriadené právo prechodu, prejazdu a právo vybudovania dopravného vjazdu a vedenia inžinierskych sietí pre každého vlastníka parciel C KN č. 499/100, 499/99, 449/259, 449/260 a 449/393, resp. parciel, ktoré vzniknú ďalším prípadným rozdelením týchto parciel,
- časť, resp. celú parc. C KN č. 449/390 s výmerou 378 m² v podiele 1/1 (podľa potreby mesta na rozšírenie komunikácie Pri prachárni) s tým, že bude zriadené právo prechodu, prejazdu a právo vybudovania dopravného vjazdu a vedenia inžinierskych sietí pre každého vlastníka parciel C KN č. 499/100, 499/99, 449/259, 449/260 a 449/393, resp. parciel, ktoré vzniknú ďalším prípadným rozdelením týchto parciel s celkovou výmerou 1186,66 m² vo vlastníctve spoločnosti MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o.
- za pozemok časť parc. C KN č. 501/597 s výmerou cca 1000 m² v k. ú. Južné Mesto vo vlastníctve mesta Košice, o ktorý má menovaná spoločnosť záujem na rozšírenie svojho areálu za účelom vybudovania nových spevnených plôch a na výstavbu ďalších predajných priestorov, keďže aktuálne je ich predajňa v Košiciach jedna z najmenších na Slovensku a kapacitne nestíha za ostatnými predajňami.

Oddelenie ÚHA mesta Košice – zasiela z územnoplánovacieho hľadiska nasledovné stanovisko:

Záujmové pozemky sú situované v okrajovej južnej časti mesta, v zatiaľ nevyužitej lokalite vymedzenej ulicou Pri prachárni a areálmi obchodných centier Merkury Market a Optima. Predmetom zámeny sú nasledovné ponúkané pozemky vo vlastníctve Merkury Market:

- p. č. **501/599** v podiele 2/12 (zvyšné podiely sú vo vlastníctve mesta), ktorá je v zmysle *Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice* (ďalej ÚPN-HSA) a *Urbanistickej štúdie Všešportový areál a 6. výrobný okrsok* (ďalej UŠ VŠA) definovaná ako súčasť návrhových polyfunkčných plôch mestského a nadmestského občianskeho vybavenia a športovorekreačného vyššieho vybavenia

- p. č. **501/258, 501/526, 501/257, 449/273** a **449/390** v podiele 1/1, ktoré sú v zmysle ÚPN-HSA a UŠ VŠA definované ako súčasť jestvujúceho koridoru komunikácie Pri prachárni a navrhovaného pásu verejnej sprievodnej zelene s peším a cyklistickým chodníkom. Popri koridoroch komunikácií aj naprieč lokalitou sú trasované významné jestvujúce aj navrhované vedenia inžinierskych sietí. V zmysle *Miestneho územného systému ekologickej stability mesta Košice* je predmetnou stranou ulice Pri prachárni zároveň trasovaný biokoridor miestneho významu.

Žiadateľ má záujem tieto pozemky zameniť za plošne ekvivalentnú časť parcely č. **501/597** vo vlastníctve Mesta Košice, v zmysle ÚPN-HSA a UŠ VŠA rovnako definovanú ako súčasť návrhových polyfunkčných plôch občianskeho a športovorekreačného vybavenia. Tým by došlo k sceleniu a rozšíreniu pozemku Merkury Market, ktorý chce spoločnosť využiť na rozšírenie prevádzky formou vybudovania nových spevnených plôch a predajných priestorov.

Po preštudovaní predloženej žiadosti z územnoplánovacieho hľadiska konštatujeme, že do vlastníctva Mesta Košice odporúčame získať nasledovné pozemky:

- spoluvlastnícke podiely Merkury Market na p. č. **501/599** z dôvodu scelenia pozemkov vo vlastníctve mesta, ako aj za účelom vybudovania plánovaných tréningových ihrísk pri KFA
- p. č. **501/258, 501/526** a **501/257** z dôvodu scelenia pozemkov vo vlastníctve mesta, ako aj preto, že sú bezprostrednou súčasťou koridoru komunikácie Pri prachárni
- p. č. **449/273** z rovnakých dôvodov, avšak nesúhlasíme so zriadením práva prechodu / prejazdu či vybudovania dopravného vjazdu / vedenia inžinierskych sietí na ďalší pozemok vo vlastníctve Merkury Market. Tento pozemok má byť sprístupnený z dlhodobu plánovanej prepojovacej komunikácie ulice Pri prachárni a cesty poza OC Optima, o čom je žiadateľ informovaný a aj jeho predošlé aktivity v území boli vždy orientované len na toto riešenie.

Na získanie parcely č. **449/390** do vlastníctva mesta momentálne nevidíme dôvod, nakoľko v tejto chvíli nie sú v takom štádiu rozpracované investičné aktivity, ktoré by to vyžadovali (napr. rozšírenie komunikácie Pri prachárni, vybudovanie pešieho a cyklistického chodníka a pod.) Miesto toho odporúčame do vlastníctva mesta získať severné časti parciel č. **499/99** a **499/100** vo vlastníctve Merkury Market, ktorými sa plánuje trasovať vyššie spomenutá prepojovacia komunikácia.

ÚHA zároveň konštatuje, že voči prechodu požadovaného pozemku do vlastníctva žiadateľa nemá námietky; má však za to, že atypický tvar pozemku je pre jeho ďalšie využitie značne obmedzujúci. Zároveň je nevyhnutné upozorniť žiadateľa, že aktuálne funkčno-priestorové riešenie areálu Merkury Market nespĺňa súčasné územnoplánovacie štandardy a požiadavky, najmä čo sa týka podielu zelene, ekostabilizačných opatrení, riešenia parkovísk či verejnej dopravnej siete a pod. Preto akýkoľvek zámer ďalšieho rozšírenia prevádzky bude bezpodmienečne potrebné komplexne riešiť v súlade s toho času platnou záväznou územnoplánovacou dokumentáciou.

MČ Košice - Juh – zaslalo nasledovné stanovisko k predmetnej zámene:

Spoločnosť má záujem tieto pozemky zameniť za plošne ekvivalentnú časť pozemku na parc. č. 501/597 vo vlastníctve mesta Košice – v zmysle ÚPN-HSA a UŠ VŠA definovanú ako plochy občianskeho a športovorekreačného vybavenia. Zámenou by došlo ku sceleniu a rozšíreniu pozemkov MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o., ktorá má záujem v tejto lokalite vybudovať spevnené a predajné priestory.

Mestská časť Košice – Juh podľa § 4 ods. 3 písm. d) zákona č. 369/1990 zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov nemá námietky k predmetnej zámene. Zároveň neodporúča v zmysle vyjadrenia Odd. ÚHA MK uvedenom v stanovisku listom č. MK/C/2021/00703-2 zo dňa 11.05.2021 zriaďovať právo prechodu a prejazdu a vybudovať dopravné prepojenie na susediace pozemky vo vlastníctve MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o., cez parc. č. 449/273 k. ú. Južné mesto. Predmetné susediace pozemky sú dopravné napojené z plánovanej prepojovacej komunikácie ulice Pri prachárni a cesty od OC Optima, ktorá by mala byť trasovaná cez časti pozemkov na parc. č. 499/99 a 499/100 v k. ú. Južné mesto.

Spoločnosť MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o. bola oboznámená s vyššie uvedeným stanoviskom Oddelenia ÚHA MK a so zmenou niektorých parciel týkajúcich sa predmetnej zámeny súhlasí, tzn. vypúšťa sa parc. č. 449/390 a dopĺňajú sa časti parciel C KN č. 499/99 a č. 499/100.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 7.6.2021 odporučila MR a MZ predložený materiál prerokovať a schváliť.

Šetrením bolo zistené, že na liste vlastníctva č. 12635 sú evidované ťarchy: Zmluva o zriadení záložného práva č. 258/ZZ/2011 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. a v prospech FIRMA HANDLOWO – USŁUGOWA MERKURY SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIA okrem iných na parc. č. 501/257 a č. 501/258, ktoré sú vo vlastníctve MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o.

Ďalej je vedené vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť zriaďovanie a prevádzkovanie verejných sietí a stavenie ich vedenia na parc. C KN č. 501/258, 501/526 podľa § 66 ods. 1 písm. a) zákona 351/2011 Z.z., podľa geometrického plánu G1-868/2019 v prospech SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice.

MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o. uviedla, že má staré úvery z roku 2008 a 2012, ktoré rieši a zabezpečí výmaz vyššie uvedených ťarch v katastri nehnuteľností.

Nedávnym rozhodnutím najvyššieho súdu a ústavného súdu bol vyslovený právny názor, že náhrada za vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. je jednorazová a patrí len osobe, ktorá dotknutý pozemok vlastnila k 1.7.2009.

Podľa listu vlastníctva č. 14498 nadobudla spoločnosť MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o. pozemok parc. č. 449/273 nachádzajúci sa pod komunikáciou Pri prachárni dňa 30.1.2020, čo je po vyššie uvedenom termíne.

V prípade súdneho sporu o zaplatenie náhrady by teda súd mal žalobu zamietnuť, avšak len za predpokladu, že si súdna prax osvojí argumentáciu ústavného a najvyššieho súdu, a táto nebude prekonaná ďalšími rozhodnutiami najvyššieho súdu, ústavného súdu, prípadne Európskeho súdu pre ľudské práva.

Spomínané rozhodnutia najvyššieho a ústavného súdu nemajú dopad na možnosť vykonania zámeny predmetných pozemkov, keďže existencia stavieb na cudzom pozemku je nežiadúcim stavom, ktorý je potrebné majetkovoprávne vysporiadať. Dokonca samotný zákon č. 66/2009 Z. z. predpokladá, že aj napriek zriadenému vecnému bremenu dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu dotknutého pozemku, napr. zámenou alebo v konaní o nariadení pozemkových úprav.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je majetkovoprávne vysporiadanie spoluvlastníckeho podielu 2/12 k celku na pozemku parc. C KN č. 501/599, vysporiadanie pozemkov pod časťami komunikácie Pri prachárni a scelenie pozemkov pre mesto Košice a spoločnosť MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o.

Mestská rada v Košiciach prerokuje predmetný materiál dňa 17.6.2021.

Košice, 16.6.2021

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové MMK

Referát nakladania s majetkom

Vybavuje: Ing. Lauffová

**Určenie spôsobu prevodu pozemkov formou zámeny v k. ú. Južné mesto
so spoločnosťou MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o. z dôvodu hodného
osobitného zreteľa**

	Mesto Košice	MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o.
1. Katastrálne územie:	Južné Mesto	Južné Mesto
2. Parcelné čísla:	časť parc. č. 501/597	501/599 - 2/12 k celku, 501/257, 501/258, 501/526, 449/273, časť parc. č. 499/99 a 499/100
3. Výmera na zámenu:	cca 1400 m ²	cca 1412,66 m ²
4. Stanoviská:		
- Oddelenie ÚHA MK:	odporúča zámenu pozemkov	
- MČ Košice - Juh:	nemá námietky	
- Majetková komisia MZ:	odporúča zámenu pozemkov	