

Žiadosti o zmenu vzťahov k nehnuteľnostiam

Určené: rokovaníu Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice-Staré Mesto
dňa 22.09.2011

Predkladá: Mgr. Otto Brix
predseda Komisie výstavby a verejného poriadku



Spracoval: JUDr. Bibiána Sabolová
vedúca majetkového referátu MÚ MČ KE SM



Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice-Staré Mesto

1/ odporúča

Mestu Košice odpredať nebytový priestor nachádzajúci sa v suteréne domu na ulici Jarná č. 1, Košice, o celkovej výmere 38 m² doterajšiemu nájomcovi – UNITED!, s.r.o., jazyková škola, Kukučínova 7, Košice

2/ odporúča

Mestu Košice odpredať nebytový priestor nachádzajúci sa vo dvore vľavo na ul. Alžbetinej č. 16, Košice, o celkovej výmere 48,24 m² doterajšiemu nájomcovi - Andrej Tribula – TRIDOM-ELITE, Ruskov 327, 044 19 Ruskov

3/ odporúča

Mestu Košice odpredať nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí na ul. Alžbetina 16, Košice, o celkovej výmere 75,80 m², doterajšiemu nájomcovi - VENDÁ SR, spol. s r.o., Popradská 58, Košice

4/ schvaľuje

predaj pozemku parc. č. 2014/25 k.ú. Stredné mesto (novovytvorená parcela v zmysle geometrického plánu č. 29/2011 zo dňa 13.07.2011 overeného Správou katastra Košice dňa 13.07.2011 pod číslom 637/11), vo vlastníctve mesta Košice a v správe MČ KE SM, o výmere 124 m² za účelom prístavby bytového objektu Bajzova 4 Košice žiadateľovi - Tibor Szekeres, Bajzova 4, Košice

5/ schvaľuje

investičný zámer – výstavbu garážovo-parkovacieho komplexu na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Košice a v správe mestskej časti Košice-Staré Mesto parc. č. 3788/1, k.ú. Hušátky o výmere 2.700 m² (lokalita Kuzmányho), ktorého sú toho času užívané ako verejná zeleň

6/ schvaľuje

zmenu nájomnej zmluvy č. 3154471/MAJ zo dňa 15.11.2010, ktorou Mestská časť Košice-Staré mesto prenajala objekt na Kmet'ovej ulici č. 34 v Košiciach **Občianskemu združeniu ROVAS, Kuzmányho 11, Košice** v článku V. tak, že „*nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 15 rokov*“.

1/ UNITED!, s.r.o., jazyková škola, Kukučínova 7, Košice

Žiadateľ **opätovnou** žiadosťou zo dňa 20.07.2011 žiada o stanovisko k odkúpeniu nebytových priestorov nachádzajúcich sa v suteréne domu na ulici Jarná č. 1, Košice, o celkovej výmere 38 m², ktoré má v nájme zmluvou č. 223/NZ/NP/2010 zo dňa 27.01.2011 uzavretou s Bytovým podnikom mesta Košice s.r.o. (ďalej len BPMK).

Stanovisko MČ KE SM má iba **odporúčajúci charakter**.

BPMK odporúča priestor odpredať.

Komisia odporúča odpredať nebytový priestor. **Miestna rada** vzala žiadosť na vedomie a odporučila ju predložiť na prerokovanie a rozhodnutie miestnemu zastupiteľstvu v znení prerokovanom komisiou.

2/ Andrej Tribula – TRIDOM-ELITE, Ruskov 327, 044 19 Ruskov

Žiadateľ žiadosťou zo dňa 13.06.2011 žiada o stanovisko k odkúpeniu nebytových priestorov nachádzajúcich sa vo dvore vľavo na Alžbetinej ulici č. 16 v Košiciach, o celkovej výmere 48,24 m², ktoré má v nájme od 18.10.1995, toho času nájomnou zmluvou č. 25/NZ/NP/2010 zo dňa 20.01.2010 uzavretou s BPMK.

Stanovisko MČ KE SM má iba **odporúčajúci charakter**.

BPMK odporúča priestor odpredať.

Komisia odporúča odpredať nebytový priestor. **Miestna rada** vzala žiadosť na vedomie a odporučila ju predložiť na prerokovanie a rozhodnutie miestnemu zastupiteľstvu v znení prerokovanom komisiou.

3/ VENDA SR, spol. s r.o., Popradská 58, Košice – opätovná žiadosť

Žiadosť bola v orgánoch Mestskej časti Košice-Staré Mesto prerokovaná, MZ MČ KE SM uznesením č. 57/1 zo dňa 23.06.2011 neodporučilo odpredať nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí na ul. Alžbetina 16, Košice, o celkovej výmere 75,80 m² žiadateľovi – doterajšiemu nájomcovi, ktorý priestor užíva na základe nájomnej zmluvy č.24/NZ/NP/2010 zo dňa 01.07.2010 uzavretej s BPMK.

Mesto Košice žiadosťou zo dňa 19.08.2011 (doručenie vykázané 23.08.2011) opätovne požiadalo o stanovisko k predaju nebytového priestoru.

Stanovisko MČ KE SM má iba **odporúčajúci charakter**.

BPMK odporúča priestor odpredať.

Komisia odporúča odpredať nebytový priestor. **Miestna rada** vzala žiadosť na vedomie a odporučila ju predložiť na prerokovanie a rozhodnutie miestnemu zastupiteľstvu v znení prerokovanom komisiou.

4/ Tibor Szekeres, Bajzova 4, Košice – prekvalifikovaná žiadosť

Žiadateľ žiadosťou zo dňa 06.04.2011, vychádzajúc zo stanoviska ÚHA, žiadal o schválenie prenájmu časti pozemku, parcela č. 2014/1, k.ú. Stredné mesto o výmere 198,4 m², a to na výstavbu bytového domu s tým, že časť tohto bytového domu bude realizovaná na pozemku, ktorý má žiadateľ vo vlastníctve a časť na pozemku prenajatom, ktorý je vo vlastníctve mesta Košice a v správe MČ KE Staré Mesto.

Miestne zastupiteľstvo MČ KE SM uznesením č. 57/10 zo dňa 23.06.2011 schválilo prenájom žiadaného pozemku za podmienky, že mesto Košice vydá súhlas na zmenu na spravovanom pozemku, keďže toho času je pozemok užívaný ako vonkajší areál Mestskej krytej plavárne.

Mesto Košice listom č. 2011/15004 zo dňa 21.07.2011 odporúčalo žiadateľovi prekvalifikovať žiadosť o prenájom na žiadosť o odkúpenie pozemku. Žiadateľ tak urobil žiadosťou zo dňa 22.07.2011. V žiadosti už uvádza číslo žiadanej parcely podľa nového geometrického plánu na oddelenie pozemkov zo dňa 13.07.2011, a to parc. č. 2014/25 o výmere 124m².

Následne mesto Košice listom č. 2011/15004 zo dňa 10.08.2011 vydalo súhlas k zmluvnému prevodu nehnuteľnosti – parc. č. 2014/25 o výmere 124 m², k.ú. Stredné mesto, a to za účelom prístavby bytového objektu Bajzova č. 4, Košice. Cena na odpredaj je stanovená znaleckým posudkom.

V zmysle § 7 písm. a) ods. 16/ Zásad o hospodárení s majetkom mestskej časti Košice-Staré Mesto (ďalej len Zásady hospodárenia) *miestne zastupiteľstvo schvaľuje po predchádzajúcom súhlase primátora mesta Košice zmluvné prevody nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti – pozemky do výmery 200 m²*.

Komisia odporúča odpredať špecifikovaný pozemok žiadateľovi. **Miestna rada** vzala žiadosť na vedomie a odporučila ju predložiť na prerokovanie a rozhodnutie miestnemu zastupiteľstvu v znení prerokovanom komisiou s pripomienkou.

Pripomienka miestnej rady spočívala v otázke, kto má zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku na cenu, či kupujúci alebo predávajúci? Štatút mesta Košice ani Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Košice-Staré Mesto tento postup neupravujú.

5/ Ing. Ivan Mikle – Sell Slovakia, Letecká 1, Košice

Žiadateľ žiadosťami zo dňa 27.06.2011 žiada o prenájom počas výstavby:

- a) parciel o celkovej výmere 2.700 m² k.ú. Huštáky, a to za účelom výstavby garážovo-parkovacieho komplexu (lokalita Kuzmányho, t.č. verejná zeleň).
- b) parciel o celkovej výmere 1.000m² k.ú. Huštáky, a to za účelom výstavby garážovo-parkovacieho komplexu (lokalita kap. Nálepku, t.č. verejné parkovisko). **Túto žiadosť**

žiadateľ na rokovaní komisie dňa 05.09.2011, ktoré nasledovalo po expedícii materiálov na rokovanie miestnej rady uskutočnenej dňa 08.09.2011, z ďalších rokovaní STIAHOL.

Žiadaná parcela je vo vlastníctve Mesta Košice a v správe Mestskej časti Košice-Staré Mesto. Mestská časť požiadala Mesto Košice o vydanie súhlasu na zmenu na zverenom pozemku.

Mesto Košice do dnešného dňa nevydalo súhlas na zmenu na zverenom majetku v zmysle § 35b písm. c) Štatútu mesta Košice.

V zmysle § 35b písm. c) Štatútu mesta Košice *správcovia majetku mesta nie sú oprávnení vykonať zmeny na zverenom majetku vyžadujúce oznámenie stavebnému úradu bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka a zmluvného dojednaní následných vzťahov po vykonaní investície.*

Komisia odporúča schváliť investičný zámer žiadateľa. **Miestna rada** vzala žiadosť na vedomie a odporučila ju predložiť na prerokovanie a rozhodnutie miestnemu zastupiteľstvu v znení prerokovanom komisiou.

6/ Občianske združenie ROVAS, Kuzmányho 11, Košice

Žiadateľ je nájomcom objektu na Kmeťovej ulici č. 34 v Košiciach, ktorý je vlastníctvom Mestskej časti Košice-Staré mesto, a to na základe nájomnej zmluvy č. 3154471/MAJ zo dňa 15.11.2010. Nájom je zmluvou stanovený na dobu neurčitú.

Žiadateľ žiadosťou zo dňa 29.04.2011 požiadal o zmenu v nájomnej zmluve v časti „doba nájmu“, a to z doby neurčitej na dobu určitú – 15 rokov. Svoju žiadosť zdôvodňuje ochotou, vyplývajúcou z potreby, vykonať rekonštrukciu objektu Kmeťova č. 34 na vlastné náklady. Investor rekonštrukcie však žiada záruku vo forme 15-ročného nájmu.

Žiadateľ dňa 04.05.2011 predložil k posúdeniu predbežný rozpočet plánovanej rekonštrukcie. Má v úmysle v priebehu cca 5 rokov preinvestovať v objekte **78.296,-€**.

Majetkový referát MÚ MČ KE SM **navrhuje, aby priebeh rekonštrukcie s povinným objemom preinvestovaných prostriedkov v jednotlivých rokoch bol zapracovaný do dodatku č. 1 k zmluve č. 3154471/MAJ, minimálne v objeme ročného nájomného.**

K predbežnému rozpočtu žiadateľ dodal i architektonickú štúdiu úpravy fasády a dvorovej časti objektu.

Žiadateľ – nájomca objektu Kmeťova č. 34, v súčasnosti uhrádza nájomné vo výške 11.620,- € ročne, t.z. 2.905,- € štvrťročne. Plánovaný objem investičných nákladov pokryje svojou výškou nájomné za 6,7 roka.

Bolo by v súlade s dobrými mravmi znížiť na dobu rekonštrukcie nájomné na symbolickú čiastku (napríklad 2.400,- € ročne) s tým, že náklady na rekonštrukciu by neboli započítavané do nájmu.

V prípade, že by v príslušnom roku neboli preinvestované na príslušný rok stanovené finančné prostriedky, vo vyúčtovaní nájomného ku koncu kalendárneho roka by bola doplatená suma rovnajúca sa rozdielu medzi nájomným stanoveným v pôvodnej zmluve (11.620,-€) a v príslušnom roku preinvestovanými prostriedkami. Tým by sa vytvoril mechanizmus kontroly preinvestovaných prostriedkov a súčasne by nevykazovala mestská časť stratu na už zazmluvnenom nájomnom, a teda na príjmoch MČ. V prípade, že by nájomca mal úmysel odstúpiť od zmluvy pred ukončením jej účinnosti, nemal by nárok na vrátenie preinvestovaných nákladov.

Platby spojené s užívaním objektu – plyn, elektrinu, odvoz odpadu, vodné a stočné – hradí nájomca priamo dodávateľom, nie sú súčasťou platby za nájom.

V zmysle § 7 písm. a) ods. 14/ *Zásad hospodárenia miestne zastupiteľstvo schvaľuje prenájom nehnuteľného majetku mestskej časti na dobu určitú – dlhšiu ako 5 rokov, vrátane každého predĺženia nad túto dobu.*

Komisia odporúča, po prezentácii vykonanej nájomcom priamo v objekte, prenajať objekt žiadateľovi na 15 rokov.

Miestna rada vzala žiadosť na vedomie a odporučila ju predložiť na prerokovanie a rozhodnutie miestnemu zastupiteľstvu v znení prerokovanom komisiou.

Vzhľadom na veľký rozsah príloh k jednotlivým žiadostiam budú tieto k dispozícii na nahliadnutie v rokovacej miestnosti, resp. na organizačnom referáte (č.dv. 107) a majetkovom referáte (č.dv. 27) miestneho úradu.