

## **Dôvodová správa**

### **k nájmu pozemkov pre mesto Krompachy**

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) je vlastníkom pozemkov reg. C KN parc. č. 3027/1 o výmere 21 539 m<sup>2</sup> a parc. č. 3027/10 o výmere 11 680 m<sup>2</sup> v k. ú. Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves, zapísaných v liste vlastníctva č. 1506.

Pozemky reg. C KN parc. č. 3027/1 a parc. č. 3027/10 v k. ú. Krompachy sa nachádzajú v areáli Súkromnej spojenej školy EDURAM, Maurerova 55, Krompachy s pôvodným názvom Súkromná stredná odborná škola SEZ Krompachy (ďalej len „škola“), ktorá má v súčasnosti dotknuté pozemky v nájme do 31.08.2035 na základe Nájomnej zmluvy č. 15/2010/NZ zo dňa 30.06.2010 v znení dodatkov. V areáli školy sa nachádza aj stavba vo vlastníctve mesta Krompachy, a to krytá plaváreň súp. č. 61 postavená na pozemku reg. C KN parc. č. 3027/2 v k. ú. Krompachy.

KSK bola doručená žiadosť mesta Krompachy o nájom pozemkov reg. C KN, a to časti parc. č. 3027/1 o výmere cca 90 m<sup>2</sup> a parc. č. 3027/10 o výmere 11 680 m<sup>2</sup> v k. ú. Krompachy za účelom stavby „Výstavba zdroja tepla pre budovu krytej plavárne v Krompachoch“ (ďalej len „stavba“) za nájomné 300,- €/rok. Dôvodom žiadosti mesta je, že Slovenská inovačná a energetická agentúra ako sprostredkovateľský orgán pre Operačný program Kvalita životného prostredia vyhlásila „Výzvu na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok (ďalej len „NFP“) zameranú na výstavbu zariadení na využitie aerotermálnej, hydrotermálnej alebo geotermálnej energie s použitím tepelného čerpadla a využitím geotermálnej energie priamym využitím na výrobu tepla a prípadne aj v kombinácii s tepelným čerpadlom, výrobu a energetické využívanie skládkového plynu a plynu z čistiarní odpadových vôd – kód výzvy OPKZP-PO4-SC411-2018-41“.

Podľa predloženej správy pre územné rozhodnutie to bude stavba nového obnoviteľného zdroja tepla typu tepelné čerpadlo, prevedenie voda/zemný hlbinný vrt. Na pozemku reg. C KN parc. č. 3027/10 sa navrhuje realizácia piatich odvodušňovacích šácht a na každú šachtu bude podzemným potrubím napojených 10 hlbinných vrtov. Každá šachta bude následne prírodným potrubím napojená na tepelné čerpadlá uložené pri budove plavárne na pozemku reg. C KN parc. č. 3027/1, cez ktorý bude viesť aj časť prírodných rozvodov od odvodušňovacích šácht, ako je zakreslené v prílohe č. 1. Technológia kombinácie tepelných čerpadiel voda - zemný vrt a voda vzduch (hybridný systém) umožňuje prevádzku v lete aj v zime.

Žiadosť o NFP musí mesto Krompachy predložiť so všetkými prílohami, ukončeným stavebným a územným konaním a začatým procesom verejného obstarávania. Územné konanie bolo prerušené, lebo mesto nepredložilo vzťah k vyššie uvedeným pozemkom vo vlastníctve KSK. Z toho dôvodu navrhuje mesto uzatvoriť nájomnú zmluvu k uvedeným pozemkom na obdobie min. 8 rokov.

Po posúdení žiadosti boli zistené nasledujúce skutočnosti:

- pozemok reg. C KN parc. č. 3027/10 o výmere 11 680 m<sup>2</sup> v k. ú. Krompachy bude stavbou zasiahnutý takmer po celej ploche. Vzhľadom na umiestnenie hlbinných vrtov, šácht a vedenie podzemných prepojujúcich potrubí a na vyjadrenie mesta Krompachy, že v budúcnosti sa nepočíta s prípadnou demontážou, resp. likvidáciou vrtov, šácht a rozvodov bude možnosť budúceho využitia pozemku veľmi obmedzená, nakoľko nebude možné na pozemku realizovať žiadne stavby,
- pozemok reg. C KN parc. č. 3027/1 o výmere 21 539 m<sup>2</sup> v k. ú. Krompachy bude stavbou zasiahnutý v rozsahu cca 90 m<sup>2</sup>. Ide o okrajovú časť pozemku, ktorú je možné oddeliť geometrickým plánom až po hranicu budovy plavárne,

- škola ako nájomca uvedené pozemky nevyužíva, k zadnej časti budovy školy má prístup zabezpečený z druhej strany, a preto nemá námietky k ukončeniu nájmu k pozemkom,
- podľa schváleného územného plánu sa dotknuté pozemky môžu využívať len na vyššiu občiansku vybavenosť, školstvo a výchovu. Pozemky, ktoré sa nachádzajú v okolí sa môžu využívať len na rekreačné účely.
- mestom Krompachy navrhované nájomné vo výške 300 €/rok nie je nájomné v mieste a čase obvyklé.

Vzhľadom na to, že mesto Krompachy plánuje využiť pozemky na verejnoprospešný účel, KSK ich nevyužíva a škola má náklady spojené s ich údržbou, predkladáme nájom pozemkov pre mesto Krompachy, tak ako je uvedený v návrhu na uznesenie, tzn. na dobu nájmu 8 rokov s ročným nájomným 1 500 € počas doby realizácie hlbinných vrtov a v prvom roku po spustení projektu, s tým že Košický samosprávny kraj ako prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe dosiahnutých energetických úspor zvýšiť nájomné až do sumy 30% z dosiahnutých energetických úspor. Pri stanovení výšky nájomného za predmetné pozemky sa vychádzalo z 10 % hodnoty nájomného za 1 m<sup>2</sup> pozemku reg. C KN parc. č. 3027/1 v k. ú. Krompachy určeného znaleckým posudkom z roku 2012.

V prípade schválenia nájmu pre mesto Krompachy budú súčasťou nájomnej zmluvy povinnosti mesta Krompachy, a to úhrada nákladov na vypracovanie geometrického plánu za účelom oddelenia časti pozemku registra C KN parc. č. 3027/1, zabezpečenie výrubu stromov a odvoz drevnej hmoty na náklady mesta, zaslanie výťažku z predaja drevnej hmoty KSK, refundácia dane z nehnuteľností, ak bude stanovená, vrátenie pozemkov po skončení nájmu do pôvodného stavu a pod. Do nájomnej zmluvy taktiež odporúčame zakotviť právo KSK ako prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade ak do 5 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy mesto nezačne s realizáciou predmetnej stavby.

Nakoľko sú pozemky reg. C KN parc. č. 3027/1 a parc. č. 3027/10 v k. ú. Krompachy v nájme Súkromnej spojenej školy EDURAM, Maurerova 55, Krompachy, je potrebné ukončiť nájomný vzťah k celému pozemku reg. C KN parc. č. 3027/10 o výmere 11 680 m<sup>2</sup> a k časti pozemku reg. C KN parc. č. 3027/1 o výmere cca 90 m<sup>2</sup>, v zmysle grafického nákresu, ktorý tvorí prílohu č. 1.

Ukončenie nájmu k vyššie uvedeným pozemkom je navrhované dohodou, tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie, najmä s prihliadnutím na úkony, ktoré je potrebné zo strany KSK zabezpečiť.

Z dôvodu, že nájom pre školu bol Zastupiteľstvom KSK schvaľovaný trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, aj ukončenie nájmu je potrebné schváliť Zastupiteľstvom KSK, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Taktiež nájom predmetných pozemkov mestu Krompachy ako aj výšku nájomného, ktoré nie je v mieste a v čase obvyklé, musí schváliť Zastupiteľstvo KSK, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je verejnoprospešný charakter navrhovaného projektového zámeru mesta Krompachy 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Zámer nájmu pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa bude zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke KSK.

#### Prílohy:

1. grafický nákres
2. fotodokumentácia

V Košiciach dňa, 24.07.2019

Spracovala: JUDr. Ľubica Palková  
odbor správy majetku