

Kúpa nehnuteľností v katastrálnom území Mníšek nad Hnilcom do vlastníctva Košického samosprávneho kraja

Košickému samosprávnemu kraju (ďalej len „KSK“) bola doručená ponuka od spoločnosti T & T Partners s. r. o. na predaj pozemkov a stavieb v k. ú. Mníšek nad Hnilcom evidovaných v liste vlastníctva č. 1715 (ďalej len „ponúkaný areál“) pre areál Správy ciest Košického samosprávneho kraja (ďalej len „SC KSK“).

Areál sa nachádza na pozemkoch registra C KN parc. č. 2999, 3000, 3001, 3002, 3003 a 3004, na ktorých sa nachádzajú stavby (administratívna budova súp. č. 565, výrobná hala, garáže súp. č. 566, sklad reziva súp. č. 567 a stavba súp. č. 595 a príslušenstvo (oplotenie areálu, studňa vrtaná, prípojka vody, domáca vodárnička, prípojka kanalizácie, žumpa, prípojka plynu, spevnené plochy, trafostanica a vonkajšie osvetlenie)).

Odbor správy majetku zabezpečil spracovanie znaleckého posudku na ponúkaný areál vo vlastníctve T & T Partners s. r. o. na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby SC KSK. Nehnuteľnosti boli ocenené znaleckým posudkom č. 176/2020 z 11. 11. 2020 spracovanom znalcom Ing. Dionýzom Dobosom na sumu 376 303,06 eur.

Areál je svojou rozlohou veľkorysý, disponuje dostatočným manipulačným priestorom, priestorom na umiestnenie garáží, skládok inertného posypového materiálu, ako aj priestorom pre vybudovanie novej skládky soli, ktorej výstavba bola plánovaná aj v terajšom areáli. Areál sa nachádza cca 150-200 m od cesty II/549, prístup do areálu je bezproblémový aj pre kamiónovú dopravu (zásobovanie posypovým materiálom) a disponuje dvomi vstupnými bránami. Zo strany od príľahlého potoka Smolník je vybudovaný protipovodňový val. Nakoľko je areál svojou rozlohou naozaj dostatočný, v prípade potreby je preto možnosť využiť časť areálu na eventuálne uskladnenie ďalšieho materiálu alebo strojov aj pre iné strediská Správy ciest KSK, alebo prípadne pre iné organizácie, ktorých zriaďovateľom je KSK. Administratívna budova je kapacitne dostačujúca, na prízemí disponuje miestnosťami, ktoré môže Správa ciest KSK využiť pre potreby prevádzky (kancelárie, dispečing, SBS, sklad). Výhodou sú dve miestnosti na priečelí budovy s oknami na strane k vstupnej bráne, ktoré sa dajú využiť ako miestnosť pre SBS službu a druhá pre dispečerskú službu počas zimnej údržby ciest. Z obidvoch miestností je priamy výhľad na obe vstupné brány, z ktorých hlavná je vzdialená cca 10 m od budovy, čo uľahčí monitorovanie vjazdu a výjazdu vozidiel, či už pre SBS pracovníkov, alebo pre dispečera v zimnom období. Na poschodí je samostatná bytová jednotka, ktorá sa dá využiť ako miesto pre odpočinok vodičov počas zimnej údržby ciest, taktiež počas letnej údržby ciest ako ubytovanie pre čatu vodorovného dopravného značenia (VDZ) z Trebišova, ktorá realizuje obnovu VDZ pre stredisko Spišská Nová Ves, alebo pri iných príležitostiach, kedy je potrebné zabezpečiť ubytovanie pre zamestnancov z iných stredísk. Kuchynka v tejto bytovej jednotke môže slúžiť na stravovanie pre zamestnancov počas obedňajšej prestávky a počas zimnej údržby ciest (ZÚC). Budova je vykurovaná plynom, čo je výhoda oproti terajšiemu areálu, kde je vykurovanie zabezpečované tuhým palivom. V areáli sa nachádzajú tri haly v dobrom stave, z ktorých dve sú prepojené prestrešeným prechodom a je k nim zo strany od vstupnej brány pribudovaný trakt s niekoľkými miestnosťami a sociálnymi zariadeniami. Tieto priestory sa dajú využiť na šatne a sklady. Všetky haly majú spevnené betónové plochy a mali by veľmi dobré využitie ako sklady materiálu, cestného príslušenstva, radlíc, nadstavieb, dreva pre rekreačné zariadenia, atď., nie len pre Cestmajsterský obvod Mníšek nad Hnilcom, ale aj pre ostatné cestmajsterské obvody a to hlavne pre materiál a príslušenstvo, ktoré sa používa len sezónne, alebo veľmi sporadicky. Všetky radlice z celého strediska a tiež niektoré z nadstavieb, by tak počas obdobia keď nie sú používané, mohli byť uskladnené v suchu a pod strechou a zároveň

by mohli byť odľahčené iné priestory, hlavne areál strediska v Spišskej Novej Vsi. Tieto priestory môžu slúžiť aj pre drobné opravy a údržbu vozidiel a mechanizmov. Jedna z hál má viacero vstupných dverí, nainštalovaním provizórnych priečok by sa dala rozdeliť na viacero priestorných skladov so samostatnými vstupmi. Hlavnou výhodou ponúkaného areálu sú výborné priestorové možnosti, dostatočné skladové kapacity, dobrý prístup do areálu, relatívne nízky vek a dobrý stav budov, vykurovanie plynom a tiež poloha areálu mimo záplavového pásma. Administratívna budova aj trakt so sociálnymi zariadeniami pri halách si vyžadujú menšiu investíciu (vymaľovať, nové vodovodné batérie, oprava obkladu stien v niektorých sprchách, atď.). Zároveň je potrebné doplniť oplatenie areálu (momentálne je oplatená viac ako polovica areálu), a tiež spevniť niektoré plochy štrkodrvou, prípadne iným vhodným materiálom. Aj napriek týmto malým investíciám je ponúkaný areál vhodnejší pre potreby cestmajsterstva Mníšek nad Hnilcom ako areál, v ktorom sídli Cestmajsterský obvod Mníšek nad Hnilcom teraz.

Dňa 30. 06. 2020 zorganizoval odbor správy majetku obhliadku areálu za účasti vlastníka areálu a zástupcov SC KSK (riaditeľstva Košice, strediska Spišská Nová Ves a cestmajsterstva Mníšek nad Hnilcom).

Podľa vyjadrenia SC KSK, areál disponuje priestorom na vybudovanie novej skládky soli, resp. sila, ktorého výstavba je nevyhnutá, nakoľko v súčasných priestoroch cestmajsterského obvodu Mníšek nad Hnilcom je sklad soli vzhľadom na svoj stavebno-technický stav a bezprostrednú blízkosť k rieke Hnilec absolútne nevyhovujúci. Celý ponúkaný areál vrátane jeho objektov má výhodnú polohu z hľadiska ďalšieho využitia, napríklad pre sklady materiálu, cestného príslušenstva, radlíc, nadstavieb, prípadne dreva pre potreby rekreačných zariadení ako aj na umiestnenie sezónnej alebo len veľmi sporadicky využívannej techniky, a to nielen pre cestmajsterský obvod Mníšek nad Hnilcom, ale aj pre ostatné strediská SC KSK. Na základe obhliadky skonštatovali, že ponúkaný areál je pre potreby cestmajsterstva Mníšek nad Hnilcom vhodnejší ako areál, v ktorom sídli cestmajsterstvo teraz. Toto konštatovanie je vo významnej miere podporované aj faktom, že do areálu, kde sídli cestmajsterstvo v súčasnosti, je potrebná rádovo vyššia investícia (oprava strechy, rozvodov vody a kúrenia, elektroinštalácie, okien a dverí na administratívnej budove, dreveného skladu atď.), ako aj skutočnosťou, že nevhodná poloha terajšieho areálu v záplavovom pásme rieky Hnilec predstavuje pri stále častejších záplavách hrozbu znehodnotenia majetku a kontaminácie studne.

Predpokladané náklady na presťahovanie cestmajsterstva do ponúkaného areálu pre SC KSK boli vyčíslené na sumu 19 800 eur. Hodnota nehnuteľností na odkúpenie od vlastníka T & T Partners, s. r. o. je podľa znaleckého posudku 376 303 eur. Majiteľ areálu predložil ponuku na odpredaj nehnuteľností za 355 000 eur.

SC KSK vo svojom stanovisku uviedla, že súčasný areál v ktorom sídli Cestmajsterský obvod Mníšek nad Hnilcom si vyžaduje vysoké investície (oprava strechy, kúrenia, rozvodov vody a kúrenia, elektroinštalácie, okien a dverí na administratívnej budove, dreveného skladu, atď.) a zároveň je súčasný areál v záplavovom pásme rieky Hnilec, kde pri záplavách hrozí znehodnotenie majetku KSK a opätovná kontaminácia studne, čo sa už v uplynulých rokoch aj stalo. Sklad soli je vzhľadom na svoj stavebno-technický stav a bezprostrednú blízkosť k rieke Hnilec absolútne nevyhovujúci.

Nehuteľnosti v súčasnom areáli boli ocenené znaleckým posudkom zabezpečeným SC KSK na sumu 108 392 eur. Vlastník Richard Linkesch navrhol kúpnu cenu 250 000 eur. Predpokladané nutné investície na rekonštrukciu stavieb sú vo výške 95 950 eur, čo predstavuje celkové náklady 345 950 eur.

Zároveň je potrebné uviesť, že z dôvodu doručenia výpovede zo strany vlastníka súčasného areálu končí nájom pre SC KSK dňom 28.02.2021.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Zastupiteľstvu KSK návrh na kúpu, tak ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Prílohy:

1. mapa areálu vo vlastníctve T & T Partners s. r. o.
2. fotodokumentácia areálu vo vlastníctve T & T Partners s. r. o.

Košice, 08.02.2021

Spracovali: JUDr. Marta Vargová

Ing. Martin Pukančík, odbor správy majetku

Ing. Erika Bartková, oddelenie dopravy