

Dôvodová správa

k predaju spoluvlastníckeho podielu na kaštieli v Košiciach-Barci

Košický samosprávny kraj (ďalej len „samosprávny kraj“) je vlastníkom kaštiela v Košiciach-Barci. Ide o objekt bývalého domova mládeže Strednej veterinárnej školy so sídlom na Nám. mladých poľnohospodárov 2 v Košiciach-Barci (ďalej len „SVŠ“). Domov mládeže pri SVŠ je od konca školského roku 2005/2006 prázdny a neslúži viac pre potreby školy (študenti sú ubytovaní v iných stredoškolských domovoch mládeže samosprávneho kraja, napr. na Werferovej alebo Medickej ulici).

Celý objekt domova mládeže pozostáva z budovy kaštiela, skladových priestorov a zastavaných a priľahlých pozemkov. Pôvodný „Barczayiho“ kaštieľ bol postavený v barokovom slohu, neskôr prestavaný v klasicistickom štýle s prvkami ekleticizmu. Od roku 1955 slúžil kaštieľ ako domov mládeže. Kaštieľ má dve nadzemné podlažia a je čiastočne podpivničený. V objekte sa nachádzajú rozvody teplej a studenej vody, elektriny a plynu, vykurovanie zabezpečujú dva plynové kotle. Skladové priestory sa nachádzajú vedľa budovy kaštiela. Ide o prízemný murovaný objekt s čiastočným podpivničením. Pôvodne tieto priestory slúžili ako stajne a maštál, v súčasnosti sa v týchto priestoroch nachádza knižnica, telocvičňa, garáž a skladové priestory. Kaštieľ je situovaný v obecnom parku. Objekt je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v zozname národných kultúrnych pamiatok. Znaleckým posudkom (posudok č. 13/2007 zo dňa 12.3.2007 vyhotovený Ing. Tiborom Hreščákom) bola určená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností vo výške 17.900.000,- Sk.

Na základe vyššie uvedených skutočností Košický samosprávny kraj, ako vlastník objektu, vyhlásil v súlade s Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh na realizáciu zámeru využitia tohto objektu. Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže bolo zverejnené na internetovej stránke samosprávneho kraja, ako aj v tlači (Košický Korzár, v dňoch 20.3.2007 a 21.3.2007). Posledným dňom na predkladanie ponúk bol 11. apríl 2007.

Do obchodnej verejnej súťaže predložili svoje návrhy traja záujemcovia:

- spoločnosť EN-REAL s.r.o. so sídlom Kukučínova 7, Košice
- spoločnosť PACTUM s.r.o., so sídlom Strojárska 11, Košice
- spoločnosť Auto Gábiel s.r.o. Košice, so sídlom ul. Osloboditeľov 70, Košice.

Predložené návrhy boli otvorené a vyhodnotené Komisiou Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja k hospodáreniu s majetkom Košického samosprávneho kraja (ďalej len „Komisia“) na jej rokovaní dňa 12.4.2007. Komisia zo súťaže vylúčila spoločnosť EN-REAL s.r.o., z dôvodu nesplnenia súťažných podmienok (nezloženia návratnej finančnej zálohy a nepredloženia písomných podkladov podľa súťažných podmienok).

Pred samotným vyhodnotením súťažných ponúk si Komisia vypočula názor starostu Mestskej časti Košice-Barca, p. Františka Krištofa, ktorý informoval o prieskume verejnej mienky realizovanom Mestskou časťou, z ktorého vyplynula podpora miestnych občanov projektom využitia objektu na hotel, reštaurácie, spoločenské podujatia pri súčasnom zachovaní parku aj pre využitie obyvateľmi Mestskej časti.

Komisia si vypočula taktiež zástupcu Útvoru hlavného architekta Mesta Košice, Ing.arch. Martina Jerguša, ktorý informoval o tom, že územný plán pre predmetný areál je zameraný na využitie pre občiansku vybavenosť, s možnosťou využitia ako hotel, penzión, príp. reprezentačné sídlo firmy. Zároveň upozornil na to, že ide o chránený park a na nutnosť riešenia parkovania v okolí objektu.

Následne Komisia vyhodnotila predložené návrhy, ktoré spĺňali súťažné podmienky, t.j. návrh spoločností PACTUM s.r.o. a Auto Gábiel s.r.o. Košice. Návrh spoločnosti Auto Gábiel s.r.o. Košice spočíval v odkúpení celého objektu za sumu 18.500.000,- Sk na

vybudovanie ubytovacieho a kultúrno-spoločenského zariadenia. Návrh spoločnosti PACTUM s.r.o. spočíval v odkúpení podielu na nehnuteľnostiach vo výške 9/10 za sumu 16.110.000,- Sk a v následnom vytvorení spoločného podniku – akciovej spoločnosti za účelom vybudovania 5-hviezdičkového hotela. Samosprávny kraj podľa predloženého projektu vloží do majetku novovzniknutej akciovej spoločnosti spoluvlastnícky podiel vo výške 1/10 a získa 10 % akcií spoločnosti, a zároveň podiel na budúcich výnosoch spoločnosti.

Komisia po vyhodnotení oboch súťažných návrhov vybrala ako najvýhodnejší návrh spoločnosti PACTUM s.r.o. (zo 7 prítomných členov Komisie hlasovalo za víťazný návrh 6 členov, 1 sa zdržal hlasovania) a odporúča Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja schváliť predaj podielu vo výške 9/10 na predmetných nehnuteľnostiach a schváliť vklad ostávajúceho podielu vo výške 1/10 do novozaloženej akciovej spoločnosti.

Vypracoval:
JUDr. Samuel Szunyog
28.5.2007