

Košický samosprávny kraj

Bod č. 16 h

Predaj dielne a pozemku v Čiernej nad Tisou

Predkladateľ: Ing. Rozália Múdra,
riaditeľka Úradu Košického samosprávneho kraja

Spracovateľ: Ing. Ondrej Bernát
poverený vedením odboru správy majetku

August 2006

Návrh na uznesenie
zo 7. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja,
konaného dňa 28. augusta 2006 v Košiciach

k bodu č. 16 h

Predaj dielne a pozemku v Čiernej nad Tisou

Uznesenie

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 11 ods.2 písm. b) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, § 9 ods. 3, písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení zákona č. 521/2003 Z. z. a v súlade s ustanovením § 13 písm. a). Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja

a) schvaľuje

odpredaj prebytočného majetku Košického samosprávneho kraja vedeného Správou katastra Trebišov, katastrálne územie Čierna nad Tisou, zapísaného na liste vlastníctva č. 127 a to budovy: súpisné číslo 7, postavenej na pozemku parcelné číslo 320 a pozemku: parcelné číslo 320, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 522 m², pre priameho žiadateľa: Ing. Jozef Takács - STAVMAT, ul. Kamenecká č. 144/67, 076 31 Streda nad Bodrogom, IČO 41833759, za cenu 350 000,- (slovom tristopäťdesiat tisíc Slovenských korún)

b) schvaľuje

ponechanie prebytočného majetku Košického samosprávneho kraja vedeného Správou katastra Trebišov, katastrálne územie Čierna nad Tisou, zapísaného na liste vlastníctva č. 127 a to budovy: súpisné číslo 7, postavenej na pozemku parcelné číslo 320 a pozemku: parcelné číslo 320, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 522 m², v ekonomickom prenájme doterajšiemu nájomcovi: Ing. Jozefovi Takáčsovi - STAVMAT, ul. Kamenecká č. 144/67, 076 31 Streda nad Bodrogom, IČO 41833759.

D ô v o d o v á s p r á v a

k predaju majetku

Predmet predaja

Predmetom predaja sú nehnuteľnosti:

- a) **Dielňa (prevádzková budova)** súpisné číslo (s. č.) 7 postavená na pozemku parcelné číslo (p. č.) 320 (porovnaj obr. č.: 1 - 6).
- b) **Pozemok p. č. 320.**

Správca nehnuteľností

SPOJENÁ ŠKOLA S ORGANIZAČNÝMI ZLOŽKAMI: SOU ŽELEZNIČNÉ A OBCHODNÁ AKADEMIA, Železničná ul. č. 127, 076 43 ČIERNA NAD TISOU (*d'alej Spojená škola s org. zl. SOUž a OA*).

Odôvodnenie predaja - prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Vyššie citované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta, Trakanská cesta, 076 43 ČIERNA NAD TISOU.

Objekt školskej **dielne** je súčasťou celého areálu objektov, ktoré využívalo bývalé Stredné odborné učilište železničné pre potreby výučby praktického výcviku. Areál tvoria spolu štyri rovnaké objekty, ktoré Úrad Košického samosprávneho kraja (*Ú KSK*) už dlhší čas eviduje ako prebytočný majetok. Jeden z týchto objektov (*objekt s. č. 9 postavený na pozemku p. č. 316*) bol v minulosti (*v roku 2004*) predaný. Dva objekty (*porovnaj kópiu z katastrálnej mapy - príloha č. 2 dôvodovej správy*) sú v prenájme: objekt súpisné číslo 6 postavený na pozemku p. č. 321 (*nájomca: DYVA. comp., Kornélia TOMORIOVÁ, 076 43 ČIERNA NAD TISOU*) a **objekt s. č. 7 postavený na pozemku p. č. 320** (*nájomca: Ing. Jozef TAKÁCS - STAVMAT, Kamenecká ul. č. 144/67, 076 31 STREDA NAD BODROGOM*). Posledný zo štyroch objektov (*objekt s. č. 8 postavený na pozemku p. č. 319; porovnaj kópiu z katastrálnej mapy - príloha č. 2 dôvodovej správy*) nie je aktuálne využívaný na žiadne účely.

Tri objekty učební, ktoré sú zatiaľ vo vlastníctve KSK, sú v pomerne zlom technickom stave; objekt s. č. 8 postavený na pozemku p. č. 319 dokonca vo veľmi zlom technickom stave. Správca nehnuteľností: Spojená škola s org. zl. SOUž a OA nemá k dispozícii voľné finančné zdroje, ktoré by mohol použiť na nutnú údržbu a nevyhnutné opravy týchto objektov. V aktuálne prenajatých objektoch túto funkciu správcu čiastočne supľujú ich nájomcovia, avšak len v rozsahu nevyhnutne potrebnom na dosiahnutie ich komerčných zámerov. V objekte, ktorý prenajatý nie je, sú náklady spojené s ochranou objektu pred úplným znehodnotením hlavne v zimnom období pomerne vysoké (*platby za „temperovanie“ objektu, ochrana objektu pred zdevastovaním a pod.*).

Variabilita využitia objektov je obmedzená a je determinovaná ich konštrukčným vyhotovením (*budovy na výrobné účely, výučbu praktických predmetov v dielnach a pod.*).

Z uvedených dôvodov, ako aj z dôvodu precedensu realizovaného predaja jedného z objektov komplexu, je vhodné komplex zvyšných troch objektov zaradiť do predaja. Samostatný predaj jednotlivých častí komplexu je možný a aktuálne aj výhodný.

Stanovisko správcu majetku a dotknutých odborov KSK k navrhovanému prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Nehnuteľnosti: objekty školských dielní a príľahlých pozemkov sú vhodné na predaj (*porovnaj vyššie uvedené odôvodnenie*).

Správca majetku a dotknuté odbory KSK súhlasia s prevodom vlastníckych práv k uvedeným nehnuteľnostiam.

Predávaný objekt s pozemkom sa nachádzajú v bývalom areáli praktického výcviku Stredného odborného učilišťa železničného na Trakanskej ulici (pozri obr. B).

Vybavenosť obce a lokality infraštruktúrou

V meste je komplexná občianska vybavenosť úmerná jeho významu, veľkosti a polohe.

V tejto lokalite sú okrem objektov individuálnej bytovej výstavby situované aj objekty občianskej vybavenosti (napr. *zdravotné stredisko*), ale aj priemyselné objekty ľahkého priemyslu a obchodu (*haly na skladovanie a výrobu*).

Prístup k nehnuteľnostiam je po verejných mestských komunikáciách. Doprava do lokality je možná prostriedkami individuálnej dopravy a pešo.

V lokalite sú verejné rozvody všetkých štandardných inžinierskych sietí: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, telekomunikácie a pod. Nehnuteľnosti sú v dosahu pripojenia na všetky uvedené rozvody.

Popis nehnuteľností

Školská **dielňa** je jednopodlažný nepodpivničený objekt. Základy sú pásové monolitické betónové. Nosný systém objektu je klasický pozdĺžny. Zvislú nosnú konštrukciu objektu tvoria múry vymurované z klasických kusových stavív - tehál. Stropy sú pravdepodobne montované z prefabrikovaných železobetónových panelov. Strecha je sedlová, krov strešnej konštrukcie je pravdepodobne drevený. Krytina je z vlnitých azbestocementových dosák ukotvených do pozdĺžnikov. Okná sú klasické drevené zdvojené, na exteriérovej strane okien sú mreže. Dvere sú v oceľových zárubniach, dverné krídla sú hladké plné, resp. zasklené. (Porovnaj obr. č. 1 a 2.)

Objekt je rozdelený na tri pozdĺžne trakty. Stredný trakt je chodba. V traktoch po stranách chodby sú kancelárie a učebne praktického výcviku. Miestnosti sú medzi sebou oddelené priečkami (porovnaj obr. č. 3 - 6).

Objekt je pripojený na verejné rozvody inžinierskych sietí: elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón a pod. (porovnaj vyššie uvedenú informáciu o vybavení lokality technickou infraštruktúrou).

Pozemok je súčasťou objektu školskej dielne. Jeho ohraničenie (výmera) je identická so zastavanou plochou objektu, ktorý je na ňom postavený.

Aktuálne využívanie nehnuteľností a ďalšie zistené relevantné skutočnosti

Objekt školskej dielne nie je dlhší čas používaný. Vykonaním fyzickej obhliadky nehnuteľností bolo zistené, že objekt je prenajatý záujemcovi o jeho kúpu. Objekt je v pomerne zlom technickom stave a sú na ňom vykonávané iba opravy a stavebné úpravy nevyhnutné z hľadiska jeho udržania v prevádzkyschopnom stave. Na zhodnotenie objektu by bolo potrebné vykonať ďalšie stavebné úpravy spojené s údržbou a opravou objektu (*hlavne odstrániť vlhnutie stien a z toho vyplývajúce poškodenie omietok v blízkosti podlahy, oprava vonkajších omietok a strešnej krytiny, interiérových rozvodov inžinierskych sietí a pod.*).

Záujemcovia

O kúpu vyššie citovaných nehnuteľností prejavil záujem ich doterajší nájomca: **Ing. Jozef TAKÁCS - STAVMAT**, Kamenecká ul. č. 144/67, **076 31 STREDA NAD BODROGOM**.

Navrhovaná forma prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Priamy predaj doterajšiemu nájomcovi nehnuteľností

Majetkovoprávny stav

Nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností (KN) na liste vlastníctva (LV) č. 127, obec: 528 293 ČIERNA NAD TISOU, katastrálne územie: 809 594 ČIERNA NAD TISOU, okres: 811 Trebišov (porovnaj prílohu č. 1 dôvodovej správy).

Všeobecná hodnota nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) komplexu nehnuteľností (*objekt a pozemok*) je na základe znaleckého posudku stanovená sumou **855 364,96 Sk** (z toho *objekt 827 693,74 Sk a pozemok 27 671,22 Sk*). Uvedená hodnota zodpovedá hodnote vyrátanej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, t. j. podľa platného cenového predpisu.

Poznámky:

VŠH nehnuteľností bola určená podľa platného cenového predpisu v čase vypracovania znaleckého posudku, ale je totožná so VŠH podľa aktuálne platného cenového predpisu (vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z.; *cena za m² pozemku 53,01 Sk.m⁻², výmera pozemku cca 522 m²; cena za m³ OP 2163,35 Sk.m⁻³, OP 2 237,42 m³*).

Všeobecná hodnota nehnuteľností je vyrátaná v znaleckom posudku č. 27/2004 zo dňa 15.05.2004 (ZP). ZP vypracoval znalec Ing. Dušan EPERJEŠI, 044 45 BIDOVICE č. 57. VŠH v ZP bola stanovená podľa vyhlášky č. 86/2002 Z. z. v znení platnom ku dňu vypracovania posudku. **VŠH nehnuteľností sa aktuálne stanovuje podľa vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z. z. v platnom znení.**

Objekt s. č. 9 postavený na pozemku p. č. 316 sa v roku 2004 podarilo predat' záujemcovi za maximálnu dohodnutú cenu 350 000,00 Sk. **Vzhľadom na pomery na trhu s nehnuteľnosťami v Čiernej nad Tisou, ako aj vzhľadom na zlý technický stav predávanej nehnuteľnosti navrhujeme predat' objekt s. č. 7 a pozemok p. č. 320, na ktorom je objekt postavený, taktiež za cenu 350 000,00 Sk.**

Štruktúra všeobecnej hodnoty (VŠH)		
Por. č.	Popis nehnuteľnosti	Všeobecná hodnota
1.	Objekt s. č. 7	338 680,00 Sk.
2.	Pozemok p. č. 320	11 320,00 Sk.

Návrh na využitie finančných prostriedkov

Finančné prostriedky získané z predaja budú príjmom kapitálového rozpočtu Košického samosprávneho kraja.

V Košiciach dňa 30.06.2006

Vypracovali:

Ing. Emil OETTER, CSc.

Ing. Marta ČUHRANOVÁ

Prílohy:

1. Kópia z listu vlastníctva (IA4).
2. Kópia z katastrálnej mapy (IA4).
3. Fotografická dokumentácia (IA4).

Kópia listu vlastníctva**VÝPIS Z KATASTRA NEHUTEĽNOSTÍ**

Okres: 811 Trebišov
 Obec: 528 293 ČIERNA NAD TISOU Dátum vyhotovenia: 24.02.2006
 Kat. územie: 809 594 ČIERNA NAD TISOU Čas vyhotovenia: 11:19:02

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 127**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 621/2005****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Druh chr. n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
320	522	Zastavané plochy a nádvoria	13200		1	4

*** Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané ***

Legenda:**Kód spôsobu využívania pozemku**

13200 - Pozemky, na ktorých sú postavené nebytové budovy označené súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
7	320	100	dielňa		1

*** Ostatné STAVBY nevyžiadané ***

Legenda:**Kód druhu stavby**

100 - Priemyselná budova a sklad, nádrž a silo.

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
1	Stredné odborné učilište železničné, Železničná 127, ČIERNA NAD TISOU, PSČ 07643, SR
	IČO: 17055245
	Spoluvlastnícky podiel: 1/1

*Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel*

Titul nadobudnutia:

LISTINA O URCENÍ C.S. Z 905/99.

LISTINA O URCENÍ C.S. Z 879/2000.

Záznam o oprave chyby Z-428/01.

Z-41/2002, Oprav LV podľa hosp. zml. č. 15770/1991-25/2.

Listina o určení súpisného čísla č. j. 1905/2001 podľa Z-47/2002, Z-48/2002, Z-49/2002,
Z-50/2002, Z-51/2002, Z-52/2002, Z-53/2002, Z-54/2002.

Listina o určení súpisného čísla č. j. 1266/02 pod Z-564/2002, č. j. 1266/02 pod Z-565/2002,
č. j. 1266/02 pod Z-566/2002, č. j. 1266/02 pod Z-567/2002, č. j. 1266/02 pod Z-568/2002.

Návrh na zápis zmluvy o zverení majetku do správy Z-659/2003.

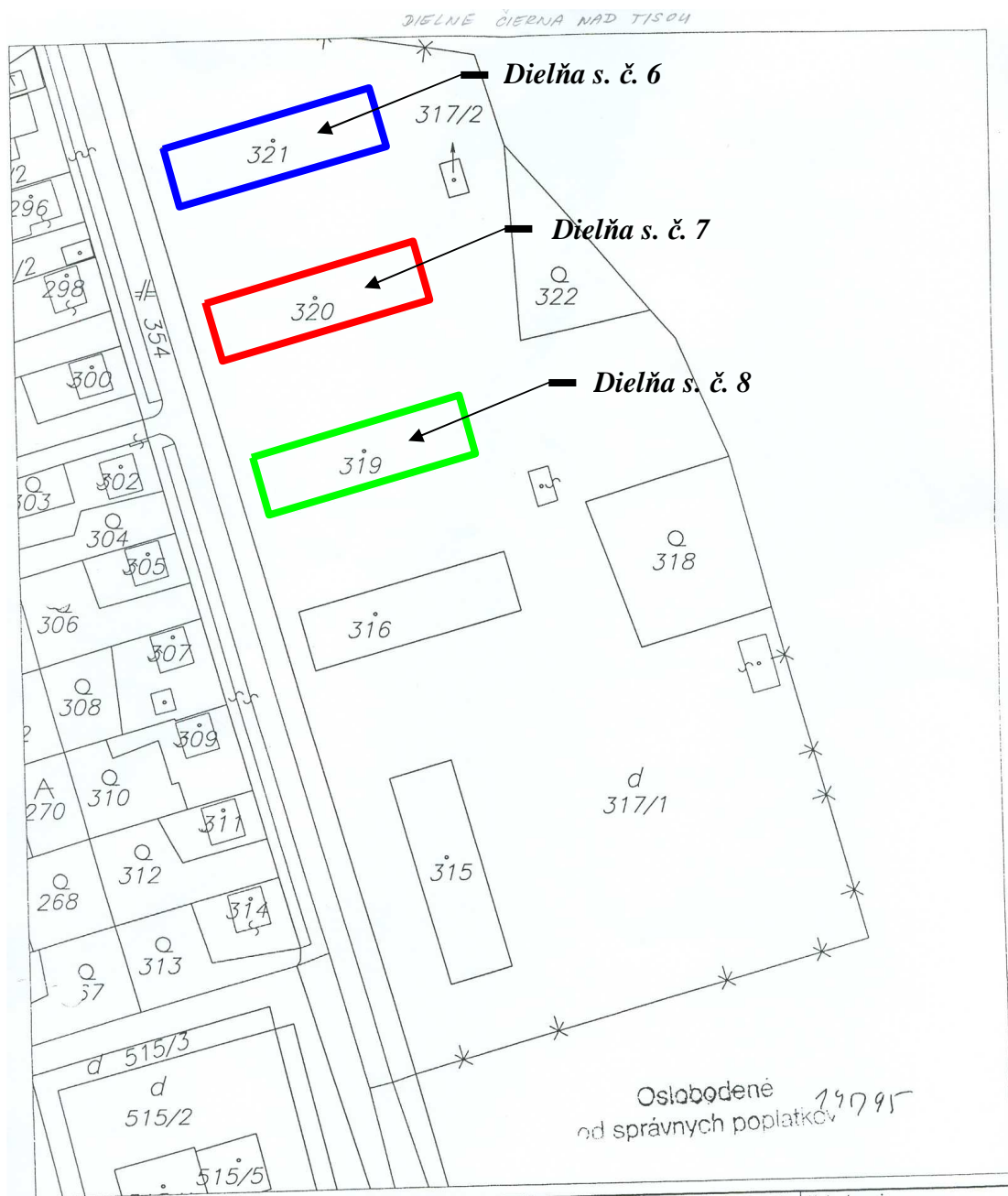
ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.

Kópia z katastrálnej mapy



Organizácia	Okres	Obec	Kat. územie
Katastrálny úrad v Košiciach Správa katastra Trebišov	Trebišov	ČIERNA NAD TISOU	ČIERNA NAD TISOU
	Číslo zákazky	Mapový list č.	Mierka
	446/2004	1-7/44	1 : 1000
KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu: 316,319,320,321			
Vyhotožil			
Dňa	Meno		
05.05.2004	Bajusz	Pečiatka a podpis	

Legenda:

- Prenajatý objekt s pozemkom
- Objekt a pozemok určený na predaj
- Voľný (neprenajatý) objekt s pozemkom

Fotografická dokumentácia

Dielňa s. č. 7

