

Dôvodová správa

k vysporiadaniu majetkových vzťahov k nehnuteľnostiam v Košiciach, časť Nižné Kapustníky

Košický samosprávny kraj je vlastníkom montovaných hál na Teslovej ulici v Košiciach, časť Nižné Kapustníky. Ide o 2 dielenské haly, plechový sklad a vrátnicu. Samosprávny kraj nadobudol tieto budovy v roku 2002 delimitáciou majetku štátu v správe Stredného odborného učilišťa stavebného na Ostrovského ulici v Košiciach (ďalej len „SOU stavebné“). Budovy slúžili ako učňovské stredisko SOU stavebného nachádzajúce sa mimo hlavného areálu školy. Od roku 2004 škola nevyužíva tieto priestory pre praktickú výuku žiakov.

Dielne boli postavené ako súčasť staveniska pri výstavbe košickej teplárne. Postavené boli ako provizórne objekty, ktoré mali byť po 10 rokoch odstránené. Stavby sú v súčasnosti v zlom technickom stave, je možné predpokladať narušenie statiky budov. Haly sú pred koncom ich životnosti, resp. po životnosti. Celý areál je bez náležitého vybavenia inžinierskymi sieťami. Vykurovanie hál bolo v minulosti zabezpečené parou privádzanou parovodom zo susedného závodu. Budovy boli odpojené od elektrickej energie. V areáli chýba kanalizácia. Zásobovanie vodou bolo v minulosti zabezpečené zo studne, ktorá sa nachádza na pozemku dotknutých vlastníkov. Voda v studni je však v súčasnosti značne znečistená.

Pozemky pod stavbami samosprávneho kraja, ale aj okolité pozemky a pozemky, na ktorých sa nachádza prístupová komunikácia nie sú vo vlastníctve samosprávneho kraja. Vlastníkmi týchto pozemkov (parcelné č. 3318/31, /46-48, 3319/29-35, /47-52, /55, k.ú. Južné Mesto), resp. spoluvlastníkmi, sú Ing. Miroslav Pichnarčík (v podiele 2/4), Ivan Atanasov (v podiele 1/4), Mikuláš Atanasov (v podiele 1/4), ktorý nadobudli vlastnícke právo dedičským konaním po pôvodnom vlastníkovi pozemkov.

Košický samosprávny kraj od roku 2003 viedol rokovania s vlastníkmi pozemkov vo veci usporiadania majetkových vzťahov týkajúcich sa týchto nehnuteľností. SOU stavebné nemalo a nemá finančné prostriedky na platenie nájomného za užívanie pozemkov, na ktorých stoja dielne, ktoré škola už niekoľko rokov nevyužíva. Odbor školstva s predajom tohto majetku taktiež vyjadril súhlas. Vlastníci pozemkov požadovali nájomné za užívanie pozemkov, na ktorých sa budovy samosprávneho kraja nachádzajú, a to aj za spätné obdobie. Spätné nájomné, ktoré vlastníci pozemkov požadovali od samosprávneho kraja, resp. SOU stavebného, za obdobie rokov 2003 až 2005 predstavovalo sumu 260.000,- SK (pri výmere zabratých pozemkov 2457 m² to predstavuje ročne 35,- Sk/m²). Zaplatením spätného nájomného sa samosprávny kraj, ako vlastník stavieb na cudzom pozemku, nezbavuje povinnosti platiť nájomné za užívanie pozemkov za aktuálne obdobie. V poslednom návrhu vlastníkov pozemkov predstavovalo ročné nájomné sumu 85.724,- Sk.

Okrem užívania pozemkov bez právneho titulu, došlo tiež k znečisteniu pozemkov a okolia (pozemky boli kontaminované látkami používanými žiakmi a zamestnancami SOU stavebného pri oprave automobilov, napr. olejmi, riedidlami, farbami, kyselinami). Vlastníci pozemkov zabezpečili na svoje náklady odvoz časti odpadu, ktorý na pozemku ostal po vypratí dielni SOU stavebným v roku 2004. Studňa nachádzajúca sa na pozemku bola taktiež činnosťou v minulom období značne znečistená, nakoľko v areáli chýba kanalizácia, škodlivé látky postupne kontaminovali okolitú pôdu a spodné vody.

Vzhľadom na vyššie uvedené, ako aj na skutočnosť, že škola viac tieto priestory nevyužíva na výuku žiakov, ako aj na to, že nie je možné naďalej užívať stavby bez dohody s vlastníkmi pozemkov, predkladáme návrh na majetkové vysporiadanie s vlastníkmi

pozemkov pod stavbami vo vlastníctve samosprávneho kraja a okolitých pozemkov. Dohoda spočíva v prevode vlastníctva k stavbám v prospech vlastníkov pozemkov za symbolickú 1,- Sk. Na strane druhej sa vlastníci pozemkov zaviazali, že si nebudú voči samosprávnemu kraju uplatňovať právo na spätné nájomné za celú dobu užívania pozemkov bez právneho titulu (t.j. od roku 1997, kedy nadobudli vlastníctvo k predmetným pozemkom) a nebudú si uplatňovať ani právo na náhradu škody spôsobenej znečistením predmetných pozemkov.

Vypracoval:
JUDr. Samuel Szunyog
18.7.2007