

Dôvodová správa

k predaju budovy na Smetanovej ulici v Košiciach

Košický samosprávny kraj je vlastníkom objektu zdravotníckeho zariadenia na Smetanovej ulici č. 2 v Košiciach. Ide o dvojposchodovú budovu (dve nadzemné podlažia a suterén) so zastavaným a prilahlým pozemkom, evidovanú v katastrálnom území Južné Mesto na liste vlastníctva č. 3042 ako budova so súpisným číslom 773 a pozemky parcelné č. 1660/1 (záhrady o výmere 645 m²) a parcelné č. 1661 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 1132 m²).

Správu objektu zabezpečuje *Správa majetku Košického samosprávneho kraja s.r.o.*. Budova je plne obsadená nájomcami (poskytujúci zdravotné a lekárenské služby), ktorí užívajú jednotlivé nebytové priestory v budove. Technický stav budovy je značne nevyhovujúci na dohodnutý spôsob užívania a vyžaduje nemalé investície do jej opráv a údržby. V súčasnosti sú potrebné značné finančné prostriedky, a to predovšetkým na rekonštrukciu sociálnych zariadení, opravu a maľovanie fasády, výmenu okien, dverí, a pod. Údržbu budovy vrátane sociálnych zariadení je povinný zabezpečiť prenajímateľ.

Predpokladané náklady na údržbu a rekonštrukciu do budúcnosti predstavujú hodnotu cca 7 mil. Sk, ktorá pozostáva z nasledovných položiek:

- výmena okien a dverí	- 1 mil. Sk
- oprava a maľovanie fasády	- 4 mil. Sk
- rekonštrukcia soc. zariadení	- 1 mil. Sk
- oprava oplatenia	- 0,5 mil. Sk
- výmena rozvodov	- 0,1 mil. Sk
- oprava asfaltu	- 0,1 mil. Sk
- maľovanie spoločných priestorov	- 0,2 mil. Sk
Spolu:	6,9 mil. Sk

Prevádzka objektu, náklady na jeho správu a údržbu, nadmerne zaťažujú rozpočet správcovskej organizácie, a tým nepriamo aj rozpočet samosprávneho kraja (hospodársky výsledok za rok 2007 predstavuje stratu vo výške 132.000,- Sk). V prípade postupného zvyšovania nájomného pre nájomcov, by návratnosť celkovej investície bola cca. 25 rokov.

Niektorí z nájomníkov v záujme zachovania prevádzkyschopného stavu prenajatých priestorov investovali vlastné zdroje do čiastočnej rekonštrukcie objektu. V záujme investovania do rekonštrukcie budovy a do celkového zveľadenia objektu, požiadali nájomníci o odkúpenie nebytových priestorov, ktoré užívajú na základe nájomných zmlúv.

Znaleckým posudkom č. 36/2008 vyhotoveným dňa 12.4.2008 súdnym znalcom Ing. Ladislavom Nagyom bola stanovená všeobecná hodnota nebytových priestorov v budove spolu vo výške 21.337.921,81 Sk. Prepočet bol prevedený na aktuálnu cenovú úroveň IV. štvrtroku 2007.

V mesiaci september 2008 dal Odbor správy majetku Úradu Košického samosprávneho kraja vyhotoviť aktualizovaný znalecký posudok. Na základe znaleckého posudku č. 73/2008, zo dňa 28.9.2008, vyhotoveného súdnym znalcom Ing. Jánom Novákom bola určená všeobecná hodnota budovy s pozemkom (s následným prepočítaním všeobecnej hodnoty prislúchajúcej na jednotlivé nebytové priestory v budove) vo výške 27.826.031,99 Sk. Táto suma predstavuje súčet hodnôt jednotlivých nebytových priestorov v budove a k nim prislúchajúcim podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy a podielom na pozemku.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 182/1993 Z.z.“) určená podielom podlahovej plochy jednotlivého nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých nebytových priestorov v dome. Spoločnými časťami budovy sú najmä základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä časť kotolne s meraním a reguláciou, spoločné čakárne, spoločné WC, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tejto budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo budovy.

Zákon č. 182/1993 Z.z. predstavuje osobitný právny predpis na prevod vlastníctva nebytových priestorov v dome. V prípade schválenia predaja nebytových priestorov podľa predloženého návrhu budú uzatvorené kúpne zmluvy na prevod vlastníctva nebytových priestorov s jednotlivými nájomcami s následným zápisom nebytových priestorov do katastra nehnuteľností.

Komisia k hospodáreniu s majetkom Košického samosprávneho kraja (ďalej len „Komisia“) na svojom rokovaní konanom dňa 6.10.2008, po oboznámení sa so všeobecnou hodnotou budovy (nebytových priestorov) podľa znaleckého posudku č. 73/2008, odporučila prerokovať návrh na odpredaj nebytových priestorov za cenu podľa tohto posudku s nájomcami jednotlivých nebytových priestorov a v prípade ich súhlasu s takto určenou cenou predložiť Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja návrh na schválenie predaja nebytových priestorov za cenu určenú znaleckým posudkom č. 73/2008, t.j. spolu za 27.826.031,99 Sk.

Vzhľadom na technický stav budovy, na nevyhnutnosť opráv a rekonštrukcie objektu a na nákladnosť správy a údržby predmetnej budovy, ako aj na účel využitia objektu pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti, navrhujeme Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja schváliť predaj nebytových priestorov podľa predloženého návrhu.

Prílohy:

- *prehľad nájomcov nebytových priestorov*
- *fotodokumentácia predmetnej budovy*
- *grafické znázornenie umiestnenia budovy*

Vypracovali:

Ing. Danica Špakovská, konateľ Správy majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Ing. Anna Schrötterová, vedúca Odboru správy majetku ÚKSK

14.10.2008