

Dôvodová správa

k predaju areálu na Popradskej ulici v Košiciach

Košický samosprávny kraj (ďalej len „samosprávny kraj“) je vlastníkom nehnuteľností tvoriacich bývalý areál Športového gymnázia na Popradskej ulici v Košiciach. Prest'ahovaním Športového gymnázia v rámci racionalizácie siete škôl a školských zariadení do nových priestorov na Triede SNP sa stal areál na Popradskej ulici pre samosprávny kraj prebytočným.

Areál pozostáva z administratívnej budovy s jedálňou, samostatnej budovy s učebňami a štyroch budov pavilónového typu s učebňami pre teoretickú výuku (Športové gymnázium využívalo v rámci areálu aj budovu telocvične, ktorá však naďalej ostáva vo vlastníctve samosprávneho kraja. Po prest'ahovaní Gymnázia na Triedu SNP zabezpečuje správu telocvične Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.). Celková výmera pozemkov tvoriacich areál predstavuje 20890 m², z toho zastavaná plocha predstavuje 2343 m² a nezastavaná plocha 18547 m². Znaleckým posudkom č. 136/2008 zo dňa 14.10.2008, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Ivorom Zlackým, bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich areál vo výške 65.400.000,- Sk (2.170.883,- €), z toho hodnota budov predstavuje sumu 24.251.482,52 Sk (administratívna budova 6.796.961,06 Sk; pavilón „L“ 4.623.535,17 Sk; pavilón „A“ 3.207.746,57 Sk; pavilón „B“ 3.207.746,57 Sk; pavilón „C“ 3.207.746,57 Sk; pavilón „D“ 3.207.746,57 Sk), hodnota oplotenia a vonkajších úprav predstavuje sumu 3.259.472,49 Sk a hodnota pozemkov 37.902.816,00 Sk (t.j. 1.814,40 Sk/m²).

Na základe prebytočnosti predmetného areálu vyhlásil Košický samosprávny kraj v súlade so *Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja* a podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka (ustanovenia § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov) obchodnú verejnú súťaž na využitie areálu bývalého Športového gymnázia na Popradskej ulici v Košiciach (ďalej len „súťaž“). Súťaž bola vyhlásená dňa 16.10.2008. Oznámenie o vyhlásení súťaže bolo publikované na úradnej tabuli samosprávneho kraja, na web stránke samosprávneho kraja, ako aj v tlači (22.10.2008 v *Hospodárskych novinách* a 22.10.2008 v *Korzári*). Predmetom a cieľom súťaže bol výber najvhodnejšieho návrhu na využitie areálu s následným uzatvorením kúpnej zmluvy (s kúpou areálu ako celku alebo kúpou iba časti areálu) alebo nájomnej zmluvy. Súťažné podklady si v termíne na predkladanie súťažných návrhov zakúpilo deväť subjektov.

V termíne na predkladanie súťažných návrhov, t.j. do 19.11.2008 12⁰⁰ hod., doručili samosprávnemu kraju svoje návrhy dvaja záujemcovia:

- obchodná spoločnosť AFFES, a.s., so sídlom Južná trieda 93, Košice
- obchodná spoločnosť JJP Košice s.r.o., so sídlom Obrody 21, Košice.

Obálky s predloženými súťažnými návrhmi boli otvorené a vyhodnotené *Komisiou Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja k hospodáreniu s majetkom Košického samosprávneho kraja* (ďalej len „Komisia“) na jej rokovaní dňa 20.11.2008.

Komisia zhodnotila, že súťažný návrh spoločnosti JJP Košice s.r.o. **neobsahuje** potvrdenie banky o finančnej spoľahlivosti, ako jednu z požadovaných povinných príloh súťažného návrhu v zmysle súťažných podmienok.

Spoločnosť AFFES, a.s. v rámci investičného zámeru uvažuje s revitalizáciou areálu, v rámci ktorej plánuje výstavbu objektov administratívneho charakteru, obchodných priestorov, bytových domov a rôznych vzdelávacích a medicínskych objektov (jazyková/umelecká škola, centrum modernej medicíny, školiace stredisko, rekvalifikačné centrum a pod.). Navrhovaná kúpna cena predstavuje sumu 88.000.000,- Sk. Predpokladané investičné náklady predstavujú sumu 1 až 1,15 mld. Sk.

Po vyhodnotení súťažných návrhov Komisia odporúča *Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja* schváliť predaj celého areálu pre spoločnosť AFFES, a.s. za kúpnu cenu vo výške 88.000.000,- Sk.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme *Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja* návrh na schválenie predaja areálu na Popradskej ulici pre obchodnú spoločnosť AFFES, a.s..

Prílohy:

- *grafické znázornenie areálu*
- *fotodokumentácia vybratých objektov areálu*

Vypracoval:
JUDr. Samuel Szunyog
20.11.2008