

Dôvodová správa

k predaju kaštieľa s príslušným pozemkom v Strážskom

Košický samosprávny kraj je vlastníkom budovy kaštieľa a príslušného pozemku v Strážskom. Ide o budovu so súpisným č. 305 na pozemku KN-C s parcelným č. 36, zastavané plochy a nádvorie o výmere 1949 m² a príslušný pozemok KN-C s parcelným č. 35/1, ostatné plochy o výmere 4502 m², katastrálne územie Strážske. Správa katastra Michalovce eviduje predmetné nehnuteľnosti v liste vlastníctva č. 2492. Budovu v minulosti využívalo Stredné odborné učilište poľnohospodárske v Strážskom.

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja na svojom zasadnutí konanom dňa 28.4.2008 prijalo Uznesenie č. 440/2008, ktorým schválilo prenájom predmetných nehnuteľností pre Filantropiu michalovskej pravoslávnej eparchie v Michalovciach za nájomné vo výške 87.000,- Sk/rok (2.887,87 €/rok) na dobu určitú do 31.12.2038 t.j. na 30 rokov.

Dňa 18.8.2008 bola medzi Košickým samosprávnym krajom, ako prenajímateľom a Filantropiou michalovskej pravoslávnej eparchie v Michalovciach, ako nájomcom, uzatvorená nájomná zmluva, predmetom ktorej je prenájom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku. Cieľom nájomcu je objekt kaštieľa zrekonštruovať a následne využiť na vzdelávacie, výskumné a sociálne účely.

Dňa 18.6.2009 sa Filantropia, ako nájomca, obrátila na Úrad KSK so žiadosťou o odkúpenie nehnuteľného majetku, ktorý na základe vyššie uvedenej nájomnej zmluvy užíva. Svoju žiadosť odôvodnila skutočnosťou, že v čase hospodárskej krízy je zadováženie finančných prostriedkov potrebných na rekonštrukciu náročnejšie ako v čase, keď prezentovala svoj zámer. Argumentuje tým, že jej potencionálni sponzori sú v súčasnosti veľmi opatrní pri podpore projektov. Aby ich projekt finančne podporili, vyžadujú aby sa Filantropia preukázala ako vlastníka objektu. Zároveň podľa nájomcu, nájomný vzťah medzi Košickým samosprávnym krajom a Filantropiou v mnohých oblastiach bráni realizácii už podpísanej zmluvy o spolupráci s Prešovskou univerzitou, ktorá zabezpečí všetky odborné stanoviská a výstupy k projektu z hľadiska využívania objektu kaštieľa na realizáciu sociálnej a charitatívnej služby.

Z tohto dôvodu Filantropia navrhla ako schodné riešenie odkúpenie nehnuteľností do jej vlastníctva (čím by sa jej uľahčilo získavanie sponzorov na rekonštrukciu objektu), a to za cenu nižšiu ako je cena stanovená podľa znaleckého posudku. Takto vzniknutý finančný rozdiel by Filantropia Košickému samosprávnemu kraju kompenzovala poskytnutím svojich služieb v oblasti sociálnej práce v zariadení „*Charitas – kaštieľ v Strážskom*“. Košický samosprávny kraj by mohol využívať tieto služby:

- organizovanie akreditovaných školení, prednášok a kurzov pre zamestnancov DSS na všetkých úsekoch pre zvýšenie kvalifikácie zamestnancov samosprávneho kraja a zamestnancov organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti samosprávneho kraja,
- vedenie seminárov na aktuálne témy, nové postupy a metódy v oblasti sociálnej práce
- priestor pre realizáciu pravidelnej supervízie za účelom zvyšovania efektivity postupov práce zamestnancov zariadení sociálnych služieb samosprávneho kraja,
- možnosť absolvovať odbornú prax, stáž, exkurziu, zážitkovú prax v zariadení Filantropie s poskytnutím vysokoškolských odborníkov a vyučujúcich

- v rámci ďalšieho vzdelávania sociálnych pracovníkov – zamestnancov zariadení sociálnych služieb samosprávneho kraja,
- participácia na realizácii spoločných projektov týkajúcich sa praxe a teórie v oblasti sociálnych služieb (výskumné, grantové, vzdelávacie projekty),
 - participácia na riešení konkrétnych výskumných úloh.

Znaleckým posudkom, vyhotoveným Ing. Ľubomírom Kovaľom zo dňa 11.6.2009, bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností na 57.100,- € (1.720.194,60 Sk), z toho hodnota budovy predstavuje 43.235,06 € (1.302.499,42 Sk) a hodnota pozemku 13.815,58 € (416.208,16 Sk), t.j. 2,71 €/m² (81,64 Sk/m²). Filantropia navrhuje kúpu nehnuteľností za cenu 30.000,- € (903.780,- Sk). Vzniknutý finančný rozdiel by Filantropia kompenzovala poskytnutím vyššie uvedených služieb za cenu, ktorá bude aktuálna v čase ich poskytnutia.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, predkladáme Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja návrh na predaj nehnuteľností pre Filantropiu michalovskej pravoslávnej eparchie v Michalovciach za cenu 30.000,- € (903.780,- Sk). Keďže dohodnutá kúpna cena je nižšia ako hodnota stanovená podľa znaleckého posudku, kúpna zmluva bude obsahovať aj predkupné právo v prospech Košického samosprávneho kraja na dobu desiatich rokov, pre prípad prevodu nehnuteľností kupujúcim na tretiu osobu. V prípade využitia predkupného práva bude môcť Košický samosprávny kraj objekt odkúpiť späť za rovnakú cenu, t.j. 30.000,- €, bez ohľadu na prípadné zhodnotenie objektu v budúcnosti. Tým sa zabezpečí kontrola využitia predávaných nehnuteľností na deklarovaný účel, ktorým je poskytovanie sociálnych služieb.

Podľa zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení jeho poslednej novely účinnej od 1.7.2009 (zákon č. 258/2009 Z.z.), je predaj majetku samosprávneho kraja v zmysle predloženého návrhu možný v prípadoch hodných osobitného zreteľa. **V takomto prípade schvaľuje predaj majetku vyššieho územného celku trojpäťtinová väčšina prítomných poslancov.**

Príloha: - fotodokumentácia predmetného objektu

Vypracoval:
JUDr. Andrej Bendžala
04.08.2009