

Dôvodová správa

k nájmu pozemku v k. ú. Trebišov z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre VETERINÁRIUS spoločnosť s ručením obmedzeným Trebišov

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) je vlastníkom pozemku registra C KN parc. č. 7/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 436 m², zapísanom v LV č. 8903, k. ú. Trebišov, nachádzajúcim sa v areáli Múzea a Kultúrneho centra južného Zemplína v Trebišove /predtým Vlastivedné múzeum/.

Na pozemkoch parc. č. 7/7 a parc. č. 7/8, sa nachádzajú budovy súp. č. 2577 a 2578 vo vlastníctve spoločnosti VETERINÁRIUS spoločnosť s ručením obmedzeným Trebišov, ktorej jediným spoločníkom je MVDr. Ivan Hrdlík, poslanec KSK. Pozemky pod budovami sú vo vlastníctve fyzickej osoby. Spoločnosť užíva aj časť parcely č. 7/1 v rozsahu skutočného oplotenia, tak ako je vyznačené v grafickej situácii, ktorá je prílohou materiálu. Výmera užívaného pozemku je 2040 m². V roku 2005 vybudovala spoločnosť v areáli múzea na pozemku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja prístupovú cestu k objektom na vlastné náklady.

Užívateľ prejavil záujem o dlhodobý prenájom pozemku vzhľadom k tomu, že tento je súčasťou areálu v bezprostrednej blízkosti budov, ktorých je vlastníkom.

Podľa ust. § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov je VÚC povinný primerane uplatniť ustanovenia týkajúce sa predaja majetku aj pri jeho prenechaní do nájmu, t.j. prenechať majetok VÚC do nájmu je možné iba na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo aj priamym nájomom, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na podobnom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti. Výnimkou z tohto postupu sú dôvody hodné osobitného zreteľa, o ktorých môže rozhodnúť výlučne Zastupiteľstvo KSK trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Pri stanovení výšky nájmu správca majetku postupuje aj podľa platných Zásad hospodárenia s majetkom KSK. Podľa § 7 ods. 7 Zásad je možné majetok KSK prenajať najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Za účelom stanovenia výšky nájomného je KSK alebo správca povinný vykonať primeraný prieskum a uchovať doklady preukazujúce, že určená výška nájomného zodpovedá vyššie uvedeným kritériám. Z toho vyplýva, že pri určení výšky nájomného možno postupovať aj podľa platného VZN č.104/2011 mesta Trebišov o výške nájomného za nebytové priestory a pozemky na území mesta.

Múzeum a Kultúrne centrum južného Zemplína v Trebišove ako správca pozemku požiadalo Mestský úrad Trebišov o zaujatie stanoviska k predmetnej veci. V stanovisku sa uvádza, že VZN mesta Trebišov č. 104/2011, ktorým sa stanovuje výška nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov na území mesta Trebišov neobsahuje uvedenú kategóriu pozemku z hľadiska účelu jeho využitia. Vzhľadom na druh a charakter služieb poskytovaných na základe zmluvy o úschove odchytých zvierat uzatvorenej dňa 2. 01. 2009 s mestom Trebišov však ide o služby, ktorých verejnoprospešný účel je nespochybniteľný. Nakoľko mesto Trebišov nemá technické a personálne vybavenie a ani finančné prostriedky na poskytovanie predmetného druhu služieb, považuje udržiavanie poskytovateľa tejto služby pre mesto Trebišov za dôležité a odporúčalo posúdiť nájomný vzťah ako prípad hodný osobitného zreteľa.

V konkrétnom prípade je potrebné zohľadniť okrem iného aj skutočnosť, že predmetný pozemok susedí s pozemkom vo vlastníctve mesta Trebišov v mestskom parku a z hľadiska

svojej polohy nie je vhodný na iné využitie. Pri prenechaní pozemku do nájmu je potrebné zohľadniť osobitný zreteľ aj s ohľadom na skutočnosť, že pozemok je v súčasnosti využívaný a nachádza sa na ňom karanténna stanica pre psov. Služby podobného druhu majú verejnoprospešný charakter. V blízkom a aj širšom okolí je uvedená spoločnosť jediným ich poskytovateľom. Najbližšie sa podobné zariadenie nachádza až v Košiciach.

Na základe týchto skutočností navrhol správca pozemku výšku nájomného 0,10 €/m²/rok, ktorú prerokoval aj s finančným oddelením Mestského úradu Trebišov.

Vzhľadom na skutočnosť, že VZN mesta Trebišov stanovuje výšku nájomného len pre taxatívne určené prípady, ktoré nie je možné aplikovať na účely, na aké spoločnosť pozemok využíva bola zisťovaná výška nájomného aj v iných mestách regionálneho významu (Michalovce, Spišská Nová Ves, Rožňava) s konštatovaním, že ani VZN týchto miest neupravujú nájomné za takýto špecifický druh poskytovanej služby.

Komisia Zastupiteľstva KSK k hospodáreniu s majetkom na svojom zasadnutí dňa 02.08.2012 odporučila, aby bola osobitne zameraná plocha, na ktorej sa nachádzajú koterce pre psov. Meraním užíwanej časti pozemku bolo zistené, že plocha pod koterami je o výmere 404 m² a zostávajúca časť má výmeru 1636 m². Na základe uvedených zistení komisia na svojom nasledujúcom zasadnutí dňa 04.10.2012 odporučila:

- Za časť pozemku o výmere 404 m², na ktorom sa nachádzajú koterce pre psov nájomné vo výške 0,10 €/m²/rok, tzn. vo výške 41,00 €/rok s prihliadnutím na charakter poskytovaných služieb spoločnosťou, tzn. odchyt psov, ktoré sú umiestňované do koterov.
- Za zostávajúcu časť pozemku o výmere 1636 m² vo výške 1,30 €/m²/rok, tzn. 10% z hodnoty pozemku v danej lokalite (v areáli Nemocnice s poliklinikou Trebišov, a.s.), ktorý KSK odpredával v roku 2011 a bol ocenený znaleckým posudkom vo výške 12,95 €/m². Ročné nájomné za predmetnú časť pozemku bude vo výške 2127 €.

Spoločnosť bude povinná zaplatiť okrem ročného nájomného v celkovej výške 2168 € aj finančnú náhradu vo výške dane z nehnuteľností za užívanú časť pozemku na základe platobného výmeru správcu dane a zároveň bude povinná zaplatiť finančnú náhradu za užívanie predmetnej časti pozemku za obdobie dvoch rokov spätne, kedy užívala pozemok bez zmluvného vzťahu.

Pri zohľadnení hore uvedených skutočností predkladáme na schválenie nájom pre spoločnosť VETERINÁRIUS spoločnosť s ručením obmedzeným Trebišov, tak ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Prílohy: Grafická situácia

Košice 05.10.2012

Spracoval: Ing. Milan Biath