

## Kúpa nehnuteľností v katastrálnom území Gelnica do vlastníctva Košického samosprávneho kraja

Názov:	Areál Turzovských kúpeľov
Miesto:	Turzovská dolina, okolie mesta Gelnica
Charakter:	Športovo-rekreačný areál
Objekty:	Vstupný pavilón Zotavovací pavilón Baník Ubytovací pavilón Thurzohaas Kúpeľný dom Thursobad Umelé banské jazero – technická pamiatka
Celková plocha:	Cca. 20 031 m <sup>2</sup>

### História a vznik areálu a súčasný stav

Areál bývalých Turzovských kúpeľov sa nachádza v katastri mesta Gelnica, zhruba dva kilometre od centra mesta. Kúpele vznikli na prelome 19. a 20. storočia na mieste, kde bol predtým vybudovaný systém Turzovských tajchov, ktoré slúžili ako zásobáreň vody pre banskú činnosť. Kúpele vznikli z podnetu vtedajšieho starostu a majiteľa baní Karla Menesdorfera. Projektoval ich Gedeon Majunke, ktorý stál pri zrode viacerých budov vo Vysokých Tatrách. Prvých kúpeľných hostí privítali v roku 1903, pričom kúpele boli zamerané na liečbu nervových a respiračných chorôb. V čase socializmu tu bola zriadená škola v prírode a v letných mesiacoch fungovali v areáli pionierske tábory. Areál bol využívaný v rokoch 1990-2007.

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) bol vlastníkom tohto rozsiahleho areálu v rokoch 2002 a 2011. Areál nadobudol do vlastníctva v roku 2002 prechodom majetku z vlastníctva štátu a bol naďalej využívaný ako škola v prírode. V roku 2007 bolo zariadenie vyradené zo siete škôl a školských zariadení. KSK sa pokúsilo zariadenie prenajať, ale v roku 2010 bol nájomný vzťah zrušený výpoveďou z dôvodu neplatenia nájomného. Areál sa tak stal pre KSK prebytočným majetkom a prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) bol ponúknutý na predaj. V roku 2010 a 2011 bola 3 krát vyhlásená OVS na predaj tohto areálu, za cenu nižšiu ako bol znalecký posudok, a to vo výške 255 125 eur. Nakoniec sa areál podarilo prediť v roku 2011 kupujúcemu Jaroslavovi Čipčalovi za ním ponúkanú najvyššiu cenovú ponuku, a to vo výške 170 050 eur, čo bolo takmer o polovicu menej, ako bol znalecký posudok z roku 2010, ktorým bol areál ocenený na 339 000 eur. V čase prevzatia objektu plánoval areál sfunkčniť a sprevádzkovať pomocou euro fondov. Bohužiaľ od roku 2011 areál chátra a kúpa viedla k úpadku tejto obľúbenej destinácie.

V súčasnosti areál pozostáva z vodnej plochy – horného jazera - s rozlohou 5 886 m<sup>2</sup>, ktoré slúži na rybolov a rekreáciu. Ďalej sa v areáli nachádzajú 4 objekty – pavilóny. Jeden pavilón – Praha/Thurzo je už natoľko poškodený, že je potrebná jeho asanácia. Ďalšie 3 budovy je možné zrekonštruovať, pričom kúpeľný dom je pamiatkovo chránený.

### Navrhovaný investičný zámer

V súčasnej dobe je vlastníkom kúpeľov spoločnosť SANPO, s. r. o., s ktorou boli vedené úvodné rokovania o odkúpení areálu Turzovských kúpeľov v prospech Košického samosprávneho kraja.

Areál Turzovka je skutočne unikátny a jeho ochrana je v záujme nielen obyvateľov Gelnice a blízkeho okolia, ktorí ho v súčasnosti využívajú na oddych a rekreáciu, ale areál má aj nadregionálny význam.

### Plánovaná koncepcia rozvoja areálu Turzovských kúpeľov

- Pri novom riešení areálu sa navrhuje vychádzať z koncepcie zaniknutých kúpeľov a poukazovať na ich predchádzajúcu historickú činnosť
- Koncept ráta s využitím pôvodných budov, prípadne s ich kópiami (na základe zohľadnenia ich stavu)
- Cieľom je zachovať pôvodnú architektúru autora stavieb - Majunkeho
- Komplexne obnoviť areál Turzovských kúpeľov a vrátiť mu jeho pôvodnú funkciu:
  - V areáli navrhujeme z pôvodného zotavovacieho pavilónu Baník vytvoriť Domov sociálnej starostlivosti pre seniorov, keďže v okrese Gelnica už dlhodobo bojujeme s nedostatkom kapacít. Pre tieto účely je mesto Gelnica ochotné vyčleniť časť pozemkov ako oddychový park
  - Pôvodný stravovací a uvítací pavilón navrhujeme využiť ako viacúčelovú sálu spojenú s reštauráciou. Horné podlažie môže slúžiť ako expozícia histórie areálu a regiónu, odkazovať na zaujímavosti v okolí
  - Najmenší pavilón a jediný pamiatkovo chránený objekt by si mal zachovať svoju funkciu z pôvodnej koncepcie kúpeľov. Ako kúpeľný dom by poskytoval možnosti wellness, masáže, saun, relaxu a procedúr.
  - Pavilón Praha/Thurzo by mal slúžiť ako ubytovací objekt hotela s apartmánmi. Objekt je nutné postaviť nanovo ako repliku Majunkeho pavilónu s využitím podkrovného priestoru na apartmány. V pavilónoch vytvoriť možnosti ubytovania, stravovania a spoznania miesta.

### **Pridaná hodnota a budúce využitie areálu a jeho prepojenie na okolie:**

Zvýšenie zamestnanosti a vytváranie nových pracovných miest. Nové využitie areálu by zvýšilo podnikateľské príležitosti a zároveň prostredníctvom rozvoja nových služieb a aktivít pre obyvateľov prispelo k vytvoreniu počtu nových pracovných miest a rozvoju zamestnanosti. Uplatnenie by tu mohli nájsť desiatky ľudí, v závislosti od poskytovaných služieb v areáli. Multiplikačný efekt počtu vytvorených pracovných miest by bol omnoho vyšší, keďže realizáciou investičného zámeru sa očakáva prílev nových návštevníkov a turistov, čo povedie k rozvoju ďalších služieb.

### **Potenciál pre rozvoj CR:**

Vďaka histórii kúpeľov, prírodným podmienkam a lokalite má areál veľký potenciál pre rozvoj cestovného ruchu. Areál nadväzuje na turistické trasy a náučné chodníky, rovnako aj cykloturistické trasy vedúce k ďalším atraktívnym prírodným lokalitám (Plejsy, Kojšovská hoľa, vodná nádrž Ružín, atď.). V blízkosti areálu sa tiež nachádzajú Gelnický hrad, Banský skanzen a pod. Samotný areál poskytuje priestor na vytvorenie rekreačno-športovej oblasti využívané domácimi i turistami, ako aj priestor na kultúrne podujatia. Vhodný projekt dokáže zvýšiť atraktivnosť nielen samotného areálu a okolia, ale aj celého regiónu, podporiť vznik pridružených služieb (ubytovanie, gastro, ďalšie služby – požičovňa bicyklov, člnov, zážitkový park a pod.) a vytvoriť tak nové pracovné miesta a produkty v cestovnom ruchu.

### **Zvýšiť počet ubytovacích zariadení:**

V blízkosti areálu sa nachádzajú lyžiarske strediská Plejsy a Kojšovská hoľa. Kojšovská hoľa sa má v blízkej budúcnosti stať centrom zimného turizmu. Počet ubytovacích kapacít v okolí je minimálny a v prípade realizácie investičného zámeru je potrebné počítať s nedostatkom ubytovacích zariadení v okolí. Po celkovej renovácii areálu môže slúžiť ako významný turistický bod na Spiši a ako ťažiskový bod rekreácie a využitia Dolného Spiša.

Košický samosprávny kraj nemá v okrese Gelnica, ak nerátame jedného pracovníka KOČR, žiadnu priamu ingerenciu. Odkúpenie a spolupráca na ďalšom fungovaní Turzovských kúpeľov by mohla túto disparitu medzi týmto okresným mestom a ďalšími okresnými mestami v kraji aspoň čiastočne odstrániť.

Turzovské kúpele, ktoré sú zaujímavé svojou unikátnou polohou v prírode, ako budúce klimatické kúpele s mnohými možnosťami pohybu a navštívenia okolitých atrakcií, budú sebestačným rozvojovým subjektom, ktorého počiatočná investícia je zaradená do vstupnej správy Integrovannej územnej stratégie Košického kraja, a ako kľúčová investícia Integrovaného územného balíka investícií III. Na úrovni strategicko-plánovacieho regiónu, a teda počíta sa s investovaním do tejto lokality z Európskych investičných a štrukturálnych fondov programového obdobia 2021 – 27 z cieľov politiky súdržnosti 2 - (EKOLOGICKÉ SLOVENSKO PRE BUDÚCE GENERÁCIE (EKOLOGICKEJŠIA NÍZKOUHLÍKOVÁ EURÓPA)), 4 - SOCIÁLNE, SPRAVODLIVÉ A VZDELANÉ SLOVENSKO (SOCIÁLNEJŠIA EURÓPA) a 5 KVALITNÝ ŽIVOT V REGIÓNOCH (EURÓPA BLIŽŠIE K OBČANOM).

### SWOT ANALÝZA

**Silné stránky:** história, veľa možností pre pohybové aktivity vo všetkých ročných obdobiach pre všetky vekové kategórie, prírodné dedičstvo a príslušné areály ako Kojšovská hoľa, Plejsy, vodná plocha,

**Slabé stránky:** zabezpečenie kvalifikovaného personálu, nový segment aktivít,

**Príležitosti:** nedostatok ponúkaných kúpeľných a rekondičných služieb v Košickom kraji, v rámci silných stránok veľa možností doplnkových služieb (výlety na konských záprahoch, prenájom bicyklov, bežiek, skialp. a pod.),

**Riziká:** oneskorenie v schválení operačného programu Slovensko, kúpeľná komisia Ministerstva zdravotníctva – schvaľovanie ochorení, ktoré sa môžu v kúpeľoch liečiť a hradia ich poisťovne.

Výsledok rokovaní s vlastníkom Turzovských kúpeľov:

Vlastník pôvodne navrhoval kúpnu cenu vo výške 750 000 eur. Podľa znaleckého posudku, ktorý si dal vypracovať vlastník, bol areál ohodnotený na 420 000 eur. Na základe ďalších rokovaní zástupcov KSK s prokuristkou spoločnosti, vlastník súhlasil s predajom tohto areálu Turzovských kúpeľov za cenu podľa znaleckého posudku, ktorého vyhotovenie zabezpečil KSK. Znaleckým posudkom č. 56/2020 zo dňa 18. 11. 2020 bol areál ohodnotený na 346 000 eur.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Zastupiteľstvu KSK návrh na kúpu tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Košice, 22. 01. 2021

Spracovali: Ing. Alexandra Bartošová, odbor správy majetku  
Ing. Matej Ovčiarka, odbor regionálneho rozvoja

Príloha:

- 1) Areál Turzovských kúpeľov a koncepcia riešenia
- 2) Fotodokumentácia ponúkaného areálu