

Košický samosprávny kraj

Bod č. 16 g

Kúpa školského objektu v v Spišskej Novej Vsi

Predkladateľ: Ing. Rozália Múdra,
riaditeľka Úradu Košického samosprávneho kraja

Spracovateľ: Ing. Ondrej Bernát
poverený vedením odboru správy majetku

August 2006

Návrh na uznesenie
zo 7. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja,
konaného dňa 28. augusta 2006 v Košiciach

k bodu č. 16 g

Kúpa školského objektu v Spišskej Novej Vsi

Uznesenie

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 11 ods.2 písm. b) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, § 9 ods. 3, písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení zákona č. 521/2003 Z. z. a v súlade s ustanovením § 13 písm. a). Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja

schvaľuje

odkúpenie školského majetku ktorý je vo vlastníctve Evanjelického cirkevného zboru Spišská Nová Ves a je evidovaný v KN, Správa katastra Spišská Nová Ves, katastrálne územie Spišská Nová Ves na liste vlastníctva č. 405, a to budovy: súpisné číslo 444 na parcele 2087, domu bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 2086/2 a pozemkov: parcelné číslo 2086/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 3000 m², parcelné číslo 2086/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 179 m² a parcelné číslo 2087, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1007 m², pre Košický samosprávny kraj Námestie Maratónu mieru 1 Košice, za dohodnutú cenu 15 222 900,00 Sk (slovom päťnásťmiliónovdvestodvadsaťdvatisícdeväťsto Slovenských korún)

D ô v o d o v á s p r á v a

ku kúpe majetku

Predmet kúpy

Predmetom kúpy sú nehnuteľnosti:

- a) **Škola (hlavný objekt Strednej priemyselnej školy strojníckej)** s. č. 444 postavená na pozemku p. č. 2087 (porovnaj príloha č. 3 obr. č.: 1 - 4).
- b) **Dom, vedľajšia stavba (bývalý byt domovníka, garáž a dielňa)** bez s. č. postavená na pozemku p. č. 2086/2. Izolovaný objekt postavený vedľa hlavného objektu školy (porovnaj príloha č. 3 obr. č.: 5 a 6).
- c) **Pozemky** p. č. 2086/1, 2086/2 a 2087.

Správca nehnuteľností

EVANJELICKÝ CIRKEVNÝ ZBOR (ECZ) SPIŠSKÁ NOVÁ VES (názov vlastníka podľa zápisu v liste vlastníctva č. 405), Letná ul. č. 35, 052 01 SPIŠSKÁ NOVÁ VES.

Odôvodnenie kúpy - prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Nehnuteľnosti - škola s telocvičnou, byt školníka s garážou a dielňou a pozemky sú súčasťou komplexu objektov Strednej priemyselnej školy strojníckej v Spišskej Novej Vsi na Hviezdoslavovej ul. č. 6 v Spišskej Novej Vsi.

Samotná škola pozostáva zo štyroch objektov, ktoré sú komunikačne a konštrukčne prepojené: hlavná budova (*predmet kúpy je vo vlastníctve evanjelickej cirkvi*), stredná časť, prístavba a školské dielne (*objekty vo vlastníctve KSK*). Všetky štyri objekty sú konštrukčne a komunikačne prepojené.

V hlavnej budove (*vlastník ECZ*) sa okrem vstupných priestorov nachádzajú počítačové učebne, centrálny server, aula, telocvičňa, šatne, posilovňa, celkove sedem tried, atď. Fungovanie školy bez týchto priestorov je prakticky nemožné a bolo by iba provizórne.

Informácie o nájme:

- ▼ ročný prenájom za nehnuteľnosti 323,00 tis. Sk,
- ▼ v cene za prenájom nie sú zahrnuté náklady za dodávku energií (*elektrina, voda, plyn a pod.*),
- ▼ nutnosť investovať do nehnuteľnosti v rámci bežných opráv a údržby za účelom zabezpečenia prevádzky školy,
- ▼ **ukončenie nájomného vzťahu k 31.12.2006,**
- ▼ **vlastník nehnuteľností je rozhodnutý nehnuteľnosti po ukončení nájomnej zmluvy v každom prípade predať, prípadne aj inému záujemcovi, než doterajšiemu nájomcovi.**

Súhrn ďalších informácií dôležitých pre rozhodnutie vo veci:

- ▲ veľmi dobré nehnuteľnosti z hľadiska ich lokalizácie, technického stavu a ceny,
- ▲ dohodnutá cena 15 222 990,00 Sk (*skutočná trhová cena nehnuteľností je vyššia*),
- ▲ dohodnuté dobré podmienky v súvislosti s odkúpením nehnuteľností (*možnosť až troch partiálnych splátok v období troch rokov*),
- ▲ zabezpečené finančné prostriedky na odkúpenie nehnuteľností, Zastupiteľstvo KSK schválilo úpravu rozpočtu na rok 2006, v ktorom na realizáciu kúpy predmetných nehnuteľností v tomto kalendárnom roku vyčlenilo 7 500,00 tis. Sk,
- ▲ **súhlasné stanovisko Odboru školstva a kultúry Ú KSK a SPŠ strojníckej s odkúpením objektu,**
- ▲ ďalší rozvoj školy korešponduje s koncepciou rozvoja školstva v KSK,

- ▲ etablovaná škola regiónu s veľmi dobrými výsledkami a kontaktmi na prax (napr. spolupráca s fy. EMBRACO a iné),
- ▲ výborné vybavenie školy výpočtovou technikou a modernými prostriedkami IT (vybavenie fyzicky viazané na kupovaný objekt), škola má zapojených cca 130 PC v internej sieti školy, z nich cca 80 je zapojených na Internet a pod.

Z uvedených dôvodov je vhodné komplex nehnuteľností odkúpiť od doterajšieho vlastníka.

Stanovisko vlastníka nehnuteľností, nájomcu a dotknutých odborov KSK k navrhovanému prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Vyššie citované **nehnutel'nosti: hlavný objekt školy, dom a pozemky sú vhodné na kúpu** (porovnaj vyššie uvedené dôvody dôvodovej správy).

Vlastník predmetného majetku, jeho doterajší nájomca a dotknuté odbory KSK súhlasia s prevodom vlastníckych práv k uvedeným nehnuteľnostiam.

Poloha, popis a využívanie nehnuteľností

Polohopis lokality

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v intraviláne okresného mesta Spišská Nová Ves v území severovýchodného okraja užšieho centra mesta (pozri obr. A).



Obr. A

Nehnuteľnosti sa nachádzajú na Hviezdoslavovej ulici v Spišskej Novej Vsi a sú súčasťou komplexu objektov Strednej priemyselnej školy strojníckej (pozri obr. B).

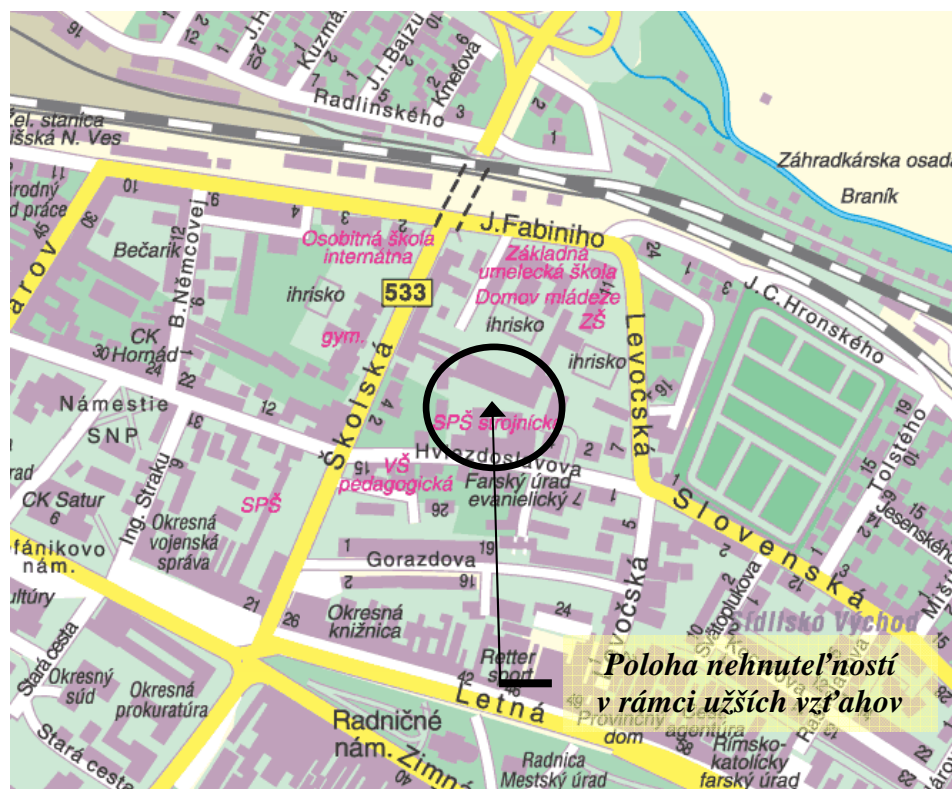
Vybavenosť obce a lokality infraštruktúrou

V meste je komplexná občianska vybavenosť úmerná jeho významu, veľkosti a polohe.

V tejto lokalite sú situované obytné objekty a objekty občianskej vybavenosti. Územím prechádzajú cestné komunikácie mestského okruhu s vysokou frekvenciou premávky.

Prístup k nehnuteľnostiam je po verejných mestských komunikáciách. Doprava do lokality je možná prostriedkami MHD (autobusy), individuálnou automobilovou dopravou a pešo.

V lokalite sú verejné rozvody všetkých štandardných inžinierskych sietí: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, telekomunikácie a pod. Nehnutelnosti sú v dosahu pripojenia na všetky uvedené rozvody (pozri obr. B).



Obr. B

Popis nehnuteľností

Budova školy je dvojpodlažný nepodpivničený objekt. Je to klasická murovaná meštianska stavba zo začiatku minulého storočia, bola postavená pravdepodobne v roku 1913. V pôdoryse má tvar písmena „T“. Základy sú pásové vymurované z kameňa. Zvislé nosné steny sú murované, stropy sú pravdepodobne drevená trámové s rovným podhlľadom. Krov strešnej konštrukcie je drevený, strecha je zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s tromi vežičkami manzardového typu a sedlovou časťou medzi nimi. Krytina strechy je plechová z pozinkovaného plechu. Okná sú klasické dvojité s jednoduchým zasklením. Dvere sú prevažne v oceľových zárubniach, dverné krídla sú plné.

V prednej, frontálnej - uličnej časti budovy školy sú situované hlavne priestory učebné, komunikačné priestory, hlavné schodište a po jeho bokoch miestnosti hygienických zariadení (porovnaj prílohu č. 3 obr. č. 1 - 3). Objekt má v zadnej dvorovej časti jednopodlažnú časť, v ktorej je situovaný priestor telocvične s príslušným zázemím (porovnaj prílohu č. 3 obr. č. 4). Telocvična je konštrukčne i komunikačne prepojená s hlavnou, dvojpodlažnou časťou objektu.

Celý objekt školy (vrátane telocvične) je pripojený na verejné rozvody inžinierskych sietí: elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón a pod. (porovnaj vyššie uvedenú informáciu o vybavení lokality technickou infraštruktúrou).

Dom domovníka je vedľajší objekt postavený na pozemku p. č. 2086/2 v západnej časti pozemku (porovnaj prílohu č. 2 a prílohu č. 3 obr. č. 5 a 6). Celý objekt má tri časti: obytnú časť (byt školníka), garáž (na severnom okraji objektu) a prevádzkové priestory (celkom tri miestnosti) medzi obytnou časťou a garážou. Jednotlivé časti nie sú komunikačne prepojené. Objekt bol postavený pravdepodobne v roku 1940. Celý komplex je postavený klasickou technológiou. Základy sú pásové z monolitického betónu. Zvislé nosné murivo je murované z tehál. Krov je drevený, strecha je pultová. Krytina strechy je plechová z pozinkovaného plechu. Okná sú drevené dvojité s jednoduchým zasklením. Dvere sú v drevených zárubniach, dverné krídla sú plné.

Celý objekt školy (*vrátane telocvične*) je pripojený na verejné rozvody inžinierskych sietí: elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón a pod. (*porovnaj vyššie uvedenú informáciu o vybavení lokality technickou infraštruktúrou*).

Spevnené plochy a oplotenie sú súčasťou komplexu popísaných objektov.

Aktuálne využívanie nehnuteľností a ďalšie zistené relevantné skutočnosti

Objekt školy je aktuálne využívaný, byt domovníka využívaný nie je. Čiastočne sú využívané dielne a garáž v objekte s bytom domovníka.

Záujemcovia

Košický samosprávny kraj pre Strednú priemyselnú školu strojnícku.

Navrhovaná forma prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Kúpa nehnuteľností Košickým samosprávnym krajom, zriaďovateľom ich doterajšieho nájomcu (SPŠ strojnícka).

Majetkovoprávny stav

Nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností (KN) na liste vlastníctva (LV) č. 405, obec: SPIŠSKÁ NOVÁ VES, katastrálne územie: SPIŠSKÁ NOVÁ VES, okres: Spišská Nová Ves.

Všeobecná hodnota nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) komplexu nehnuteľností (*objekty a pozemky*) je na základe znaleckého výpočtu stanovená sumou **15 222 990,00 Sk**. Uvedená hodnota zodpovedá hodnote vyrátanej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, t. j. podľa platného cenového predpisu.

Poznámka:

Cena nehnuteľností je určená podľa platného cenového predpisu (vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z.).

Cena nehnuteľností bola určená tiež v znaleckom posudku č. 085/2004 zo dňa 22.07. 2004 (ZP), ktorý vypracoval znalec Ing. Ján MAJERNÍČEK. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola v ZP stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z. z. v znení vyhlášky MS SR č. 576/2003 Z. z.

Štruktúra všeobecnej hodnoty (VŠH)		
Por. č.	Popis nehnuteľností	Všeobecná hodnota
1.	Stavby (<i>celkom</i>)	12 275 366,00 Sk.
2.	Pozemky (<i>celkom</i>)	2 947 624,00 Sk.

Návrh na využitie finančných prostriedkov

Finančné prostriedky určené na prvú splátku vo výške 7 500,00 tis. Sk sú schválené v upravenom rozpočte Košického samosprávneho kraja (KSK) na rok 2006.

V Košiciach dňa 28.07.2006

Vypracovali:

Ing. Emil OETTER, CSc.

Ing. Marta ČUHRANOVÁ

Prílohy:

1. Kópia z listu vlastníctva (IA4).
2. Kópia z katastrálnej mapy (IA4).
3. Fotografická dokumentácia (IA4).

Kópia listu vlastníctva**VÝPIS Z KATASTRA NEHUTEĽNOSTÍ**

Okres: Spišská Nová Ves
 Obec: SPIŠSKÁ NOVÁ VES
 Kat. územie: SPIŠSKÁ NOVÁ VES

Dátum vyhotovenia: 14.07.2004
 Čas vyhotovenia: 13:35:09

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 405 - čiastočný**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh Pozemku	Charakteristika	Príslušk ZÚO	Právny vzťah	Číslo EL
2086/1	3000	Zastavané plochy a nádvoria	200 614	1		1005
2086/2	179	Zastavané plochy a nádvoria	200 610	1	4	1005
2087	1007	Zastavané plochy a nádvoria	300 610	1		1005

***** Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané *****

Legenda:

Druh chránenej nehnuteľnosti

200 - Pamiatkovo chránené územie

300 - Nehuteľná kultúrna pamiatka v pamiatkovo chránenom území

Kód právneho vzťahu

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Príslušnosť k zastavanému územiu obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
	2086/2	610	dom	
444	2087		SKOLA	

***** Ostatné STAVBY nevyžiadané *****

Legenda:

Charakteristika

610 - Objekty školské, výchovné, kultúrne, osvetové a historické - Stavba so súpisným číslom

ČASŤ B: VLASTNÍCI

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
1	EVANJELICKÝ CIRKEVNÝ ZBOR SP NOVA VES
	IČO: 31999191
	Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o vyhlásení o vydržaní vlastníctva k nehnuteľnosti N-285/97, GP

10757350-121/92-647/98,

9-51/80, RVI-39/91-1066/91, DOHODA O VYDANI VECI - 1117/91, II ETAPA - 689/92, DOHODA O VECI V 1773/95-1281/95, DOHODA O VYDANI VECI V 149/96 GP

997/425-93-621/96, DOHODA O VYDANI VECI V 2814/95, GP 11952997/612-94-685/96.

ČASŤ C: ĽARCHY

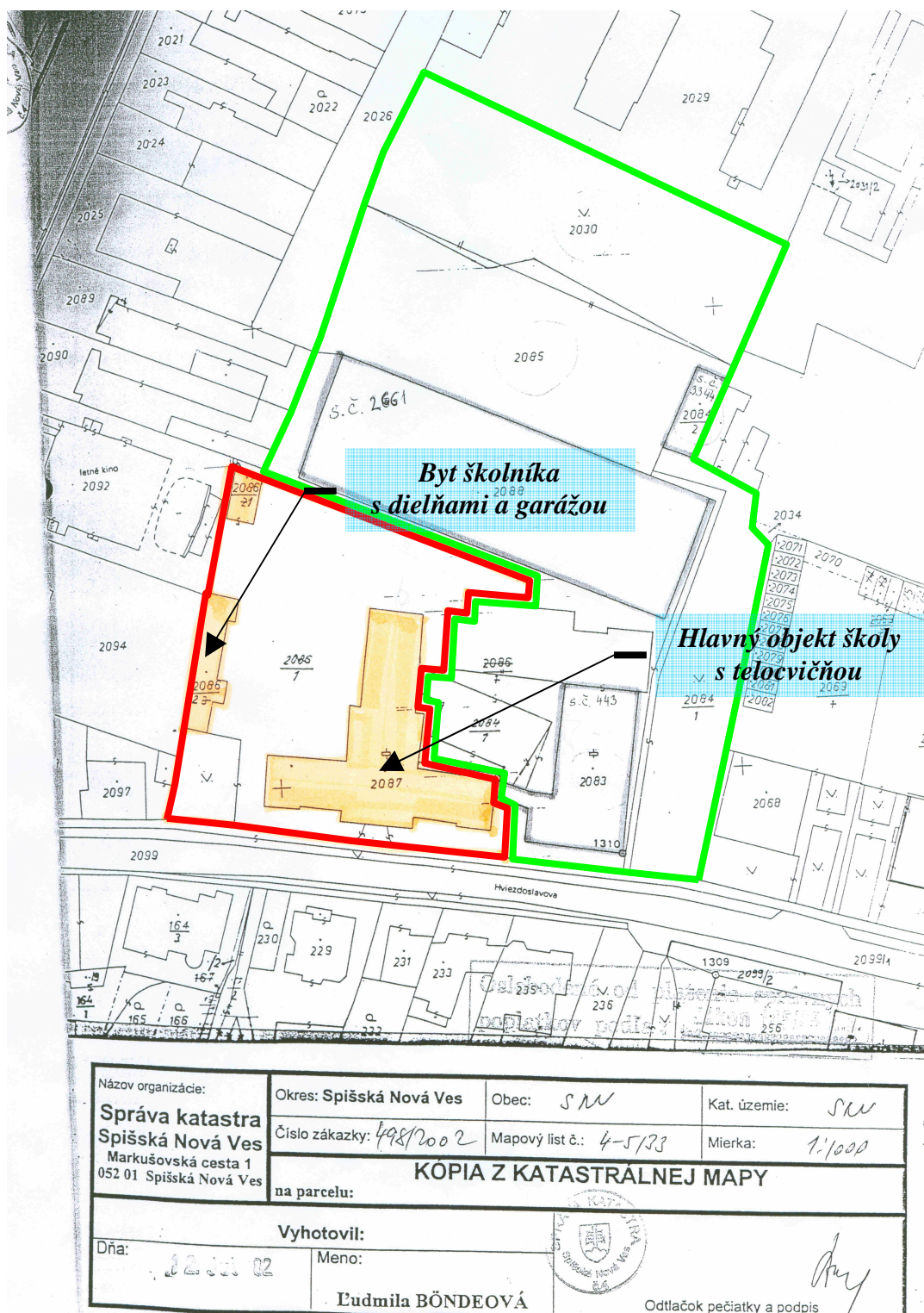
PODLA OZNAMENIA OKRESNEHO URADU V SP: NOVEJ VSI C. 55/92/SV ZO DNA 5.3.1992 SU PARC. C. 237, 238, 148, 2506, 119, 2117/1, 2117/2, 2117/3, 2118/1, 2118/2, 2087, 2086/1, 2086/2, V OCHRANNOM PASME A PARCELY 4, 307, 2507/2 V OCHRANNOM PASME A CHRANENOM UZEMI - 950/94, 621/96, 685/96.

Na základe rozh. MK SR č. 680/97/kult. boli do ústredného zoznamu kult. pamiatok SR zapísané v pamiatkovej zóne meštiansky dom s. č. 41 na parcele 148, kostol s. č. 1844 na parcele 4, škola s. č. 444 na parcele 2087 v ochrannom pásme pamiatkovej zóny - 780/98.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Kópia z katastrálnej mapy



Legenda:



Hranica pozemkov vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja,
Hranica pozemkov vo vlastníctve Evanjelického a. v. cirkevného zboru v Spišskej Novej Vsi,

Fotografická dokumentácia



Obr. č. 1: Hlavný objekt SPŠ strojníckej



Obr. č. 2: Hlavný objekt SPŠ strojníckej



Obr. č. 3: Hlavný objekt SPŠ strojníckej



Obr. č. 4: Telocvična SPŠ strojníckej



**Obr. č. 5: Byt domovníka s dielňami
a garážou**



**Obr. č. 6: Byt domovníka s dielňami
a garážou**