

Dôvodová správa

k predaju budovy na Smetanovej ulici v Košiciach

Košický samosprávny kraj je vlastníkom objektu zdravotníckeho zariadenia na Smetanovej ulici č. 2 v Košiciach. Ide o dvojposchodovú budovu (dve nadzemné podlažia a suterén) so zastavaným a príľahlým pozemkom, evidovanú v katastrálnom území Južné Mesto na liste vlastníctva č. 3042 ako budova so súpisným číslom 773 a pozemky parcelné č. 1660/1 (záhrady o výmere 645 m²) a parcelné č. 1661 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 1132 m²).

Správu objektu zabezpečuje *Správa majetku Košického samosprávneho kraja s.r.o.*. Budova je plne obsadená nájomcami (poskytujúci zdravotné a lekárenské služby), ktorí užívajú jednotlivé nebytové priestory v budove. Technický stav budovy je značne nevyhovujúci na dohodnutý spôsob užívania a vyžaduje nemalé investície do jej opráv a údržby. V súčasnosti sú potrebné značné finančné prostriedky, a to predovšetkým na rekonštrukciu sociálnych zariadení, opravu a maľovanie fasády, výmenu okien, dverí, a pod. Údržbu budovy vrátane sociálnych zariadení je povinný zabezpečiť prenajímateľ.

Predpokladané náklady na údržbu a rekonštrukciu do budúcnosti predstavujú hodnotu cca 7 mil. Sk, ktorá pozostáva z nasledovných položiek:

- výmena okien a dverí	- 1 mil. Sk
- oprava a maľovanie fasády	- 4 mil. Sk
- rekonštrukcia soc. zariadení	- 1 mil. Sk
- oprava oplatenia	- 0,5 mil. Sk
- výmena rozvodov	- 0,1 mil. Sk
- oprava asfaltu	- 0,1 mil. Sk
- maľovanie spoločných priestorov	- 0,2 mil. Sk
Spolu:	6,9 mil. Sk

Prevádzka objektu, náklady na jeho správu a údržbu, nadmerne zaťažujú rozpočet správcovskej organizácie, a tým nepriamo aj rozpočet samosprávneho kraja (hospodársky výsledok za rok 2007 predstavuje stratu vo výške 132.000,- Sk). V prípade postupného zvyšovania nájomného pre nájomcov, by návratnosť celkovej investície bola cca. 25 rokov.

Niektorí z nájomníkov v záujme zachovania prevádzkyschopného stavu prenajatých priestorov investovali vlastné zdroje do čiastočnej rekonštrukcie objektu. V záujme investovania do rekonštrukcie budovy a do celkového zveľadenia objektu, požiadali nájomníci o odkúpenie nebytových priestorov, ktoré užívajú na základe nájomných zmlúv.

Znaleckým posudkom č. 36/2008 vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Ladislavom Nagyom bola stanovená všeobecná hodnota budovy a pozemkov na Smetanovej ulici vo výške 21.337.921,81 Sk. Všeobecná hodnota bola určená ako súčet hodnôt jednotlivých nebytových priestorov v budove a k nim prislúchajúcim podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy a podielom na pozemku.

Znaleckým posudkom boli ocenené jednotlivé nebytové priestory. Ku každému nebytovému priestoru prislúcha aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom a príľahlom pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 182/1993 Z.z.“) určená podielom podlahovej plochy jednotlivého nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých nebytových priestorov v dome. Spoločnými časťami budovy sú najmä základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa,

povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä časť kotolne s meraním a reguláciou, spoločné čakárne, spoločné WC, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tejto budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo budovy.

Zákon č. 182/1993 Z.z. predstavuje osobitný právny predpis na prevod vlastníctva nebytových priestorov v dome. V prípade schválenia predaja nebytových priestorov podľa predloženého návrhu budú uzatvorené kúpne zmluvy na prevod vlastníctva nebytových priestorov s jednotlivými nájomcami s následným zápisom nebytových priestorov do katastra nehnuteľností.

Vzhľadom na technický stav budovy, na nevyhnutnosť opráv a rekonštrukcie objektu a na nákladnosť správy a údržby predmetnej budovy, ako aj na budúci účel využitia objektu pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti, navrhujeme Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja schváliť predaj nebytových priestorov podľa predloženého návrhu.

Príloha: Prehľad nájomcov nebytových priestorov

Vypracovali:

Ing. Danica Špakovská, konateľ Správy majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Ing. Anna Schrötterová, vedúca odboru správy majetku KSK

30.7.2008