

Dôvodová správa

k schváleniu obchodnej verejnej súťaže na predaj domu s pozemkom na Štefánikovom námestí v Spišskej Novej Vsi

Košický samosprávny kraj (ďalej len „samosprávny kraj“) je vlastníkom meštianskeho domu na Štefánikovom námestí č. 17 v Spišskej Novej Vsi spolu so zastavaným a príslušným pozemkom (parcela KN-C č. 2120) tvoriacim dvor. Ide o dvojpodlažný dom v centre mesta, v ktorom boli v minulosti alokované priestory osvetového strediska. Správcom objektu je v súčasnosti Spišské divadlo, ktoré objekt pre svoje potreby nevyužíva. V súčasnosti je menšia časť objektu prenajatá tretím osobám na komerčné účely (ide o tri nájomné zmluvy na prenájom nebytových priestorov).

Dom sa nachádza v radovej zástavbe s prístupom z prednej časti (zo Štefánikového námestia) aj zadnej časti dvora. Objekt je napojený na mestský vodovod (v samotnej budove je však len rozvod studenej vody) a rozvod elektrickej energie, odkanalizovaný je do verejnej kanalizačnej siete. Ohrev teplej úžitkovej vody je zabezpečený pomocou elektrického prietokového ohrievača, dom je vykurovaný lokálne elektrickými akumulárnymi pecami.

Údržba objektu bola v minulosti zanedbaná, čomu zodpovedá veľmi zlý technický stav nehnuteľnosti (poškodená strešná krytina, zavlhnuté múry, vnútorné omietky napadnuté plesňou a pod.). Objekt si vyžaduje okamžitú rozsiahlu rekonštrukciu. Súčasný správca objektu, Spišské divadlo, rovnako aj Odbor kultúry Úradu Košického samosprávneho kraja vyjadrili súhlas s odpredajom tohto objektu.

Celý objekt sa nachádza na území pamiatkovej zóny mesta, pričom bol v roku 1963 vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku, ktorá je zapísaná v zozname kultúrnych pamiatok SR, vedenom Ministerstvom kultúry SR. Vzhľadom na túto skutočnosť bude v prípade schválenia predaja pre víťazného záujemcu realizovaná ponuka Ministerstvu kultúry SR na odkúpenie tohto objektu za podmienok ponúknutých víťazným záujemcom. Táto povinnosť vyplýva pre samosprávny kraj z osobitných predpisov (zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu), v zmysle ktorých má štát predkupné právo na kúpu kultúrnej pamiatky.

Znaleckým posudkom č. 6/2010 zo dňa 11.1.2010, vyhotoveným Ing. Ivorom Zlackým, súdnym znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, bola všeobecná hodnota týchto nehnuteľností stanovená vo výške 225.141,32 €, a to nasledovne:

- dom (súpisné č. 25) 185.299,72 €
 - pozemok (zastavané plochy o celkovej výmere 592 m²) 39.841,60 € (t.j. 67,30 €/m²)
- K všeobecnej hodnote nehnuteľností budú pripočítané známe priame náklady spojené s predajom (ide o náklady na obstaranie znaleckého posudku a sumu poplatku za návrh na vklad do katastra nehnuteľností) vo výške 436,- €.

V zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (predovšetkým v zmysle jeho ostatnej novely, zákona č. 258/2009, účinnnej od 1.7.2009) sa prevody vlastníctva majetku samosprávneho kraja musia vykonať na základe:

- obchodnej verejnej súťaže,

- dobrovoľnou dražbou (podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti),
- priamym predajom majetku, ktorého všeobecná hodnota nepresahuje 40.000,- €.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujeme predaj formou obchodnej verejnej súťaže za vopred určených podmienok, uvedených v prílohe. Súťažné návrhy vyhodnotí *Komisia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja k hospodáreniu s majetkom* a predaj víťaznému záujemcovi bude následne predložený na schválenie Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja.

Prílohy:

- *súťažné podmienky*
- *fotodokumentácia predmetných nehnuteľností*

Vypracoval:
JUDr. Andrej Bendžala
14.1.2010