

Dôvodová správa

k prevodu spoluvlastníckeho podielu k budove na Národnej triede v Košiciach

Košický samosprávny kraj (ďalej len „samosprávny kraj“) je spoluvlastníkom budovy (bez pozemku) na Národnej triede č. 56 v Košiciach. Spoluvlastnícky podiel samosprávneho kraja predstavuje 1256/10000. Ďalšími spoluvlastníkmi objektu (bez pozemku) sú Ing. Peter Slávik (s podielom 6044/10000), Mesto Košice (s podielom 800/10000), Slovenská pošta, a.s. (s podielom 200/10000) a spoločnosť A.STAV, s.r.o. (s podielom 1700/10000).

Spoluvlastnícky podiel na tomto objekte nadobudol samosprávny kraj v roku 2002 v rámci delimitácie majetku kultúrnych zariadení, ku ktorým prešla zriaďovateľská pôsobnosť na samosprávny kraj. Jedným z týchto kultúrnych zariadení bola Verejná knižnica J. Bocatia, ktorá v tomto objekte prevádzkuje svoju pobočku. Pozemok pod budovou nie je vo vlastníctve samosprávneho kraja (ani jeho časť).

Objekt predstavuje časť bývalého obchodného domu Mier. Ide o dvojpodlažnú budovu s čiastočným podpivničením a plochou strechou. Budova má obdĺžnikový pôdorys. V suteréne sa nachádzajú skladovacie a chladiace priestory a kotolňa. Na prízemí a poschodí sa nachádzajú rôzne prevádzky (obchody, pošta, záložňa a pod.). Pobočka Verejnej knižnice J. Bocatia sa nachádza na poschodí so samostatným vstupom z ulice. Do budovy sú privedené inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, elektrická energia, plyn). Celý objekt je v zlom technickom stave vyžadujúcom si nemalé prostriedky do opravy a údržby. Na zlý technický stav poukázal aj záujemca o jeho odkúpenie – Ing. Peter Slávik. Ako spoluvlastník vykonal viaceré opravy na vlastné náklady. O úhradu pomernej časti nákladov na opravu objektu nežiadal. Ing. Slávik, ako väčšinový spoluvlastník pozemku, na ktorom sa budova nachádza nežiadal ani o nájomné za užívanie tohto pozemku. Ing. Slávik požiadal o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu z dôvodu, že plánuje po odkúpení celej budovy zrealizovať jej komplexnú rekonštrukciu vrátane zateplenia budovy.

Samosprávny kraj, ani Verejná knižnica J. Bocatia, nedisponujú dostatkom finančných prostriedkov nevyhnutných na úhradu pomernej časti nákladov na vykonanie rekonštrukcie, ani nutných opráv objektu (napr. oprava strechy, výmena schodiska, omietky a maľby). V prípade predaja spoluvlastníckeho podielu Ing. Slávikovi, tento prejavil ochotu ponechať pobočku verejnej knižnice v doterajších priestoroch za symbolické nájomné 1 € do troch rokov od predaja.

Agentúra pre podporu regionálneho rozvoja Košického samosprávneho kraja v súčasnosti pripravuje pre Odbor kultúry a cestovného ruchu Úradu Košického samosprávneho kraja (ďalej len „Odbor kultúry“) koncepčný materiál k rozvoju knižníc na ďalšie obdobie. Súčasťou materiálu je posúdenie efektívnosti pobočiek s predpokladaným zrušením tejto pobočky v horizonte dvoch rokov. Z uvedeného dôvodu Odbor kultúry s uvoľnením priestorov pobočky Verejnej knižnice a ich následným predajom súhlasí.

V písomných vyjadreniach doručených samosprávnemu kraju ostatnými spoluvlastníkmi - A.STAV, s.r.o. a Slovenská pošta, a.s., predbežne neprejavili záujem o využitie svojho predkupného práva na odkúpenie podielu samosprávneho kraja. Za Mesto Košice sa vyjadrila Mestská časť Košice-Sever, ktorá má spoluvlastnícky podiel Mesta zverený do správy, ktorá taktiež deklarovala, že nemá záujem o odkúpenie tohto podielu. Vyjadrením samotného Mesta Košice k dnešnému dňu samosprávny kraj nedisponuje, nakoľko v súvislosti s komunálnymi voľbami a zmenou v orgánoch Mesta nebol tento návrh prerokovaný v majetkovej komisii mestského zastupiteľstva. Rozhodovanie ostatných

spoluvlastníkov o využití predkupného práva nijakým spôsobom neobmedzuje samosprávny kraj pri rozhodovaní o predaji svojho podielu a nie je nijakým spôsobom záväzné pre rozhodnutie samosprávneho kraja. V prípade, že by niektorý zo spoluvlastníkov chcel využiť svoje predkupné právo, títo spoluvlastníci by vykúpili podiel samosprávneho kraja pomerne podľa výšky svojich podielov. Z tohto dôvodu dodržania zákonného predkupného práva spoluvlastníkov bude až v prípade schválenia predaja pre Ing. Slávika predložená zo strany samosprávneho kraja ostatným spoluvlastníkom záväzná ponuka na využitie ich predkupného práva. Až po nevyužití predkupného práva ostatnými zo spoluvlastníkov, pristúpi samosprávny kraj k uzavretiu kúpnej zmluvy s Ing. Slávikom.

Znaleckým posudkom č. 21/2010 zo dňa 30.7.2010 vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Ivanom Doničom bola všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu samosprávneho kraja určená vo výške 78.498,82 €, zčoho podiel na budove predstavuje 78.472,26 € a podiel na vonkajších schodoch 26,56 €.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu k predmetnej budove väčšinovému spoluvlastníkovi. V zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov majú pri prevode spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníci zákonné predkupné právo. Podľa zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov sa pri predaji podielu majetku samosprávneho kraja, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo nepoužijú ustanovenia o obchodnej verejnej súťaži, dražbe, či zámere na priamy predaj majetku.

Príloha:

- *Fotodokumentácia budovy na Národnej triede v Košiciach*

Vypracovala:

Ing. Anna Schrötterová