



Mesto Michalovce
Mestský úrad

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Michalovciach

dňa 28. apríla 2026

K bodu:

**PREVOD MAJETKU MESTA DO VLASTNÍCTVA SOCIÁLNEHO PODNIKU
MESTA MICHALOVCE, S.R.O.**

PREDKLADÁ: Ing. Jozef Doležal
vedúci Odboru hospodárenia s majetkom

PREROKOVANÉ: na zasadnutí komisie finančnej dňa 20. apríla 2026
na zasadnutí komisie majetkovej dňa 20. apríla 2026
na zasadnutí MsR dňa 21. apríla 2026

SPRACOVAL: Mgr. Miroslav Bočinec, ved. odboru právneho a VO

NAPÍŠAL: Mgr. Miroslav Bočinec, ved. odboru právneho a VO

PRIZVÁŤ: ING. JAROSLAV LECHMAN, RIADITEĽ SPM MICHALOVCE, S.R.O.

NÁVRH NA UZNESENIE: (v prílohe)

Michalovce, apríl 2026

Dôvodová správa

Mesto Michalovce dňa 09.02.2024 ako jediný spoločník založilo spoločnosť Sociálny podnik mesta Michalovce, s. r. o. Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky podľa § 7 ods. 5 zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydalo dňa 12.02.2025 osvedčenie o priznaní štatútu registrovaného sociálneho podniku.

Predmetom predkladaného návrhu je schválenie prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Michalovce, a to:

- „- p.č. 4350, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 476 m²,*
 - p.č. 4351, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 102 m²,*
 - p.č. 4353, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1485 m²,*
 - p.č. 4354, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 92 m²,*
 - stavba súp.č.5972, druh stavby Budova obchodu a služieb, popis stavby administratívna budova, na parc.č. 4350*
 - stavba súp.č.1221, druh stavby Iná budova, popis stavby sklad Domsprav, na parc.č. 4354 ktoré sú evidované Okresným úradom Michalovce na Liste vlastníctva číslo 5157 v k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce,*
 - stavba na pozemku p.č. 4351 je bez súpisného čísla, a nie je evidovaná Okresným úradom Michalovce, odborom katastra nehnuteľností.“ (ďalej len „budova sýpký“)*
- do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku – Sociálneho podniku mesta Michalovce.

Prevod majetku sa navrhuje realizovať v súlade s § 9a ods. 15 písm. e) zákona o majetku obcí, podľa ktorého obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj v prípade prevodu nehnuteľného majetku do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci. Navrhovaný postup zároveň spĺňa podmienky investičnej pomoci podľa § 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike, keďže ide o predaj nehnuteľnosti za cenu nižšiu ako je jej všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom.

Všeobecná hodnota budovy bola určená znaleckým č. 53/2026 zo dňa 5.3.2026 posudkom vo výške 1 040 000 €, pričom účtovná zostatková hodnota budovy je 0 €. Navrhovaná kúpna cena budovy je 1 € a kúpna cena pozemkov predstavuje sumu 10 729,95 €. Rozdiel medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti a kúpnou cenou predstavuje investičnú pomoc poskytovanú mestom registrovanému sociálnemu podniku v súlade s platnou právnou úpravou.

Hlavným účelom navrhovaného prevodu je vytvorenie podmienok pre efektívne financovanie ďalšieho rozvoja sociálneho podniku. Nadobudnutím nehnuteľnosti do vlastníctva získa

sociálny podnik možnosť použiť tento majetok ako zabezpečenie pri čerpaní úverových zdrojov z bankových inštitúcií, resp. iných foriem návratného financovania. Uvedený postup je nevyhnutným predpokladom pre získanie externých finančných zdrojov, ktoré by bez existencie vlastného majetku nebolo možné zabezpečiť. Zároveň ide o nástroj, ktorý umožňuje sociálnemu podniku realizovať investičné zámery, rozvíjať svoju činnosť, zvyšovať mieru ekonomickej sebestačnosti a plniť svoje verejnoprospešné poslanie, najmä v oblasti zamestnávania a integrácie znevýhodnených osôb na trhu práce.

K nožnej námietke nehospodárnosti prevodu je potrebné uviesť, že nejde o štandardný trhový prevod majetku, ale o zákonom predvídaný a explicitne umožnený režim investičnej pomoci. Zákon o majetku obcí v spojení so zákonom o sociálnej ekonomike výslovne umožňuje prevod nehnuteľnosti za cenu nižšiu ako je jej všeobecná hodnota, pričom účelom takéhoto postupu je podpora verejnoprospešných aktivít a rozvoja subjektov sociálnej ekonomiky. Hospodárnosť navrhovaného postupu je potrebné posudzovať komplexne, nielen z pohľadu jednorazového príjmu z predaja majetku, ale najmä z hľadiska dlhodobých ekonomických a spoločenských prínosov. Navrhovaný model umožňuje realizáciu investičných zámerov bez priameho finančného zaťaženia rozpočtu mesta, pričom majetok zostáva v prostredí subjektu, ktorý je majetkovo prepojený s mestom.

V súlade s § 18 zákona č. 112/2018 Z. z. budú v kúpnej zmluve zakotvené všetky zákonom požadované náležitosti, najmä:

- určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku,
- dohoda o povinnosti zachovania štatútu registrovaného sociálneho podniku po zákonom stanovenú dobu,
- zriadenie predkupného práva, resp. práva spätného nadobudnutia v prospech mesta, záväzok vrátenia rozdielu medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti a kúpnu cenou v prípade porušenia podmienok.

Uvedené zabezpečovacie mechanizmy garantujú ochranu majetkových záujmov mesta a eliminujú riziko neúčelového nakladania s predmetnou nehnuteľnosťou.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že navrhovaný prevod je v súlade s platnou právnou úpravou, predstavuje účelné a efektívne nakladanie s majetkom mesta a vytvára predpoklady pre stabilný rozvoj registrovaného sociálneho podniku prostredníctvom externého financovania.

Uvedený majetok bol schválený ako prebytočný Uznesením MsZ č.272 zo dňa 28.02.2022.

Zostatková hodnota majetku podľa účtovnej evidencie k 31.03.2026:

List vlastníctva	pozemok CKN	stavba súp.č.	stavba postavená na parcele	druh pozemku/druh stavby	výmera v m2	Zostatková hodnota k 31.03.2026 v EUR
5157	4350			zastavaná plocha a nádvorie	476,00	2 370,05
5157	4351			zastavaná plocha a nádvorie	102,00	507,87
5157	4353			zastavaná plocha a nádvorie	1 485,00	7 393,95
5157	4354			zastavaná plocha a nádvorie	92,00	458,08
5157		5972	4350	Budova obchodu a služieb		0,00
5157		1221	4354	Iná budova		0,00
		bez súp.č.	4351	sklad		0,00
					2 155,00	10 729,95

Stanovisko Sociálneho podniku mesta Michalovce s.r.o., r.s.p.:

1. Súčasný stav Sociálneho podniku mesta Michalovce, s.r.o. RSP:

Podnik aktuálne prevádzkuje viacero činností s nasledovnými mesačnými hospodárskymi výsledkami :

- Služby informátorov a údržby: + 3 600 €
- Bufet: + 4 000 €
- Mestská plaváreň: + 3 500 €
- Zimný štadión: + 10 000 €
- Stavebná činnosť: + 3 000 €
- Hodinový manžel (spustenie 1.5.2026, predpokladaný VH): + 2 000 €
- IT servis: + 1 500 €
- Administratíva: -7 000 €

Celkový mesačný zisk: cca 20 600 €

Ročný zisk: cca 247 000 €

Podnik zamestnáva 45 pracovníkov v trvalom pracovnom pomere, z ktorých významná časť (22) sú znevýhodnené osoby s podporou štátu (vyrovnávacie príspevky ÚPSVaR).

Sociálny podnik mesta Michalovce má záujem využívať predmetný majetok na svoju činnosť. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádzajú kancelárske priestory, šatňa, sociálne zariadenia, kuchynka a skladové priestory. Na prízemí sa nachádzajú nájomné priestory v užívaní TaZS a Domspráv s.r.o.. TaZS taktiež využíva priestory na druhom nadzemnom podlaží pre upratovací servis. Zvyšné priestory 2.NP sú využívané v súčasnosti ako archív MsÚ. Sociálny podnik zachová nájomné vzťahy bezozmeny. Má však záujem vo voľných nepranajatých priestoroch na prízemí zriadiť zámočnícku dielňu.

Podnik má záujem uchádzať sa o finančné zdroje z Fondu na podporu športu určené na výstavbu tréningovej hokejovej haly a zníženie energetickej náročnosti technológie existujúceho zimného štadióna.

Z predošlých realizácií rovnakého zámeru podľa informácií z Fondu na podporu športu a Slovenského zväzu ľadového hokeja takáto nová hala a nová technológia znížia energetickú náročnosť zimného štadióna natoľko, že napriek celoročnej prevádzky ďalšej ľadovej plochy nedochádza k navýšeniu nákladov na energie prevádzky.

Nakoľko je v súčasnosti zimný štadión využívaný na maximum svojej capacity, spôsobuje to nemožnosť prenájmu ľadovej plochy pre komerčné účely, diskomfort tréningového procesu mládeže (začiatky tréningov o 6:00), nemožnosť fungovania krasokorčuliarskeho klubu a málo možností verejného korčuľovania.

Nakoľko project vyžaduje spolufinancovanie, Sociálny podnik bude na tento účel potrebovať úverové zdroje. Na tento účel by podnik využil nadobudnutý majetok ako bankovú zábezpeku.

Týmto spôsobom by Mesto Michalovce nezaťažilo svoj rozpočet.

2. Kľúčové investičné ukazovatele:

Investícia: 5 000 000 € poskytnutá z Fondu na podporu športu

Úver: 600 000 € (spolufinancovanie)

Nový čistý zisk z prevádzky novej haly: ~28 000 €/mes pri 60% využití kapacity novej haly

ROI: 56 %

Návratnosť: ~1,8 roka

IRR: 45–52 %

3. Cashflow (24 mesiacov):

Rok 1 (výstavba):

1–9 mesiac: +20 600 €/mes (aktuálne činnosti)

10–12 mesiac: +35 000 €/mes (navýšené o zisk z novej ľadovej plochy)

Spolu: ~310 000 €

Rok 2:

Existujúce činnosti: 20 600 €/mes

Nová hala: 28 000 €/mes

Spolu: 48 600 €/mes (~583 000 €/rok)

4. Varianty vývoja:

Konzervatívny: 38 000 €/mes

Realistický: 48 000 €/mes

Optimistický: 60 000 €/mes

Aj konzervatívny scenár zabezpečuje bezproblémové splácanie úveru.

5. Bod zlomu:

Fixné náklady: 13 500 €/mes (navýšené mzdové náklady na nových zamestnancov zabezpečujúcich údržbu technológie, splácanie úveru, réžijné náklady)

Potrebné využitie: ~22 hodín týždenne

6. Prínosy projektu:

- zvýšenie dostupnosti športu

- podpora mládeže

- nové pracovné miesta

- rozvoj mesta

Sociálny dopad:

- zamestnávanie znevýhodnených osôb

- posilnenie komunitného života, vyššia atraktivita mesta

7. Stabilita projektu:

Projekt stojí na:

- diverzifikovaných príjmov (7 činností)

- stabilnom zisku (~247 000 €/rok)

- existujúcom dopyte

- nízkom energetickom riziku

Projekt umožní:

- vznik nových pracovných miest

- zapojenie znevýhodnených osôb

- využitie vyrovnávacích príspevkov (až 75 %)

Projekt nie je založený na vytváraní dopytu, ale na uspokojení existujúceho prebytku dopytu.

8. Záver:

Prevod majetku umožní realizáciu investície bez zaťaženia rozpočtu mesta a prinesie dlhodobý ekonomický aj spoločenský benefit.

Projekt predstavuje kombináciu:

- stabilného podnikania

- garantovaného dopytu

- verejného prínosu

- vysokej návratnosti

Stanovisko komisie finančnej:

Komisia finančná prerokovala materiál a odporučila ho predložiť so súhlasným stanoviskom na najbližšie MsZ.

Stanovisko komisie majetkovej:

Komisia majetková materiál prerokovala. K navrhovanému prevodu nezaujala stanovisko.

Stanovisko MsR:

Mestská rada v Michalovciach prerokovala materiál a odporučila ho predložiť so súhlasným stanoviskom na najbližšie MsZ.

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V MICHALOVCIACH

N á v r h n a u z n e s e n i e

zo dňa: 28. apríla 2026

číslo:

K bodu: **PREVOD MAJETKU MESTA DO VLASTNÍCTVA SOCIÁLNEHO PODNIKU
MESTA MICHALOVCE, S.R.O.**

Mestské zastupiteľstvo v Michalovciach

a) s c h v a ľ u j e

v súlade s § 9a ods. 15 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 17 ods. 1 písmeno f) Zákona č.112/2018 Z.z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch **prevod nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve mesta Michalovce v podiele 1/1 z celku** , a to:

- p.č. 4350, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 476 m²,
- p.č. 4351, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 102 m²,
- p.č. 4353, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1485 m²,
- p.č. 4354, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 92 m²,
- stavba súp.č.5972, druh stavby Budova obchodu a služieb, popis stavby administratívna budova, na parc.č. 4350
- stavba súp.č.1221, druh stavby Iná budova, popis stavby sklad Domsprav, na parc.č. 4354

ktoré sú evidované Okresným úradom Michalovce na Liste vlastníctva číslo 5157 v k.ú.

Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce,

-stavba na pozemku p.č. 4351 je bez súpisného čísla, a nie je evidovaná Okresným úradom Michalovce, odborom katastra nehnuteľností. (ďalej len „nehnuteľnosť“)

do vlastníctva registrovaného Sociálneho podniku mesta Michalovce, s.r.o., Námestie Osloboditeľov 1015/30, 071 01 Michalovce, Košický kraj, IČO 56051212, číslo osvedčenia 717/2025_RSP, druh registrovaného sociálneho podniku: integračný podnik, ako formu investičnej pomoci podľa § 17 ods. 1 písm. f) o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch za kúpnu cenu vo výške 10 730,95 €.

b) p o v e r u j e

primátora mesta Mgr. Miroslava Dufinca podpísaním zmluvy na základe schváleného prevodu majetku v bode a) Návrhu na uznesenie.

T: 2026

Z: Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta