

Kúpa nehnuteľností v katastrálnom území Sobrance do vlastníctva Košického samosprávneho kraja

Na Zastupiteľstvo KSK je podložená kúpa nasledujúcich nehnuteľností v k. ú. Sobrance:

Názov:	Areál Sobraneckých kúpeľov
Miesto:	Sobranecké kúpele, mesto Sobrance
Charakter:	Kúpeľno-rekreačný areál
Pozemky:	<ul style="list-style-type: none"> - pozemok registra C KN parc. č. 1163/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 499 m², - pozemok registra C KN parc. č. 1165, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 979 m², - pozemok registra C KN parc. č. 1166, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 250 m², - pozemok registra C KN parc. č. 1167, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 337 m², - pozemok registra C KN parc. č. 1172/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 920 m², - pozemok registra C KN parc. č. 1172/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², - pozemok registra C KN parc. č. 1172/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 59 m², - pozemok registra C KN parc. č. 1173, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²,
Stavby:	<ul style="list-style-type: none"> - Vila s. č. 776 - Pavilón s. č. 778 - Prameň s. č. 1054 - Lôžkový s. č. 1055 - SK Hydrologický s. č. 1056 - Úpravňa vody s. č. 1057 - Hospodárska budova s. č. 1058 - rozostavaná stavba bez označenia súpisným číslom
Celková plocha:	7 089 m ²

História a vznik areálu a súčasný stav

Sobranecké kúpele sa nachádzajú cca 2 km severne od okresného mestečka Sobrance v Košickom kraji, blízko hranice s Ukrajinou. Štyri soľné pramene v katastri vtedajšej Tržnej Tibavy sa spomínajú už v kronike michalovského grófa Sztáraya v roku 1336, rovnako v listine Jágerskej kapituly, kde sa uvádzajú slané studne (puteis salis) v chotári dediny Vyšná Tibava, neskôr zvanej Horňa a v roku 1400 už sa pramene a okolie nazývajú ako kúpele. V roku 1769 sa uvádza, že liečivý prameň má takú silu, že lieči podagru (porucha látkovej premeny – dna) aj paralýzu. V roku 1830 mali kúpele už 100 izieb a boli veľmi vyhľadávané hosťami nielen z Uhorska, ale aj z Ruska, Moldavska a Poľska. V roku 1836 dal nový majiteľ kúpeľov gróf Török postaviť nový kúpeľný dom, hlavný prameň zakryť kupolou a vzájomne ich prepojiť kolonádou. Boli to sezónne letné kúpele s 1200 liečebnými pobytmi ročne. Na pitnú liečbu sa využívali tri pramene, z ktorých sa voda čerpala do litrových fliaš a rozvážala do celého Uhorska. Okrem pitia liečivej vody a kúpeľov sa úspešne využívali aj bahenné zábaly a štvrtý prameň - očný. Pri prameni stál priestranný kúpeľný dom zo 40. rokov 19. storočia. Mal 19 kúpeľných miestností s 31 kúpeľnými kaďami. Vodu ohrievali v kotolni pomocou nového parného stroja, ktorý nikde inde nemali. Bol zostrojený podľa plánu Gustava Baligu, riaditeľa železiarní vo Vyšných Remetoch. Vo východnej časti sa nachádzali sprchy na vodoliečbu. Stará kúpeľná budova mala 10 kúpeľných miestností s 20 kaďami. Liečebný ústav mal hlavnú miestnosť, 19 hosťovských izieb prvej triedy a 10 izieb

druhej triedy s 51 kaďami. Za 1. ĆSR majetok kúpeľov prevzala akciová spoločnosť, v tridsiatych rokoch sa tu úspešne liečili rôzne koľné choroby, často boli označované ako Slovenské Karlové Vary. Počas druhej svetovej vojny boli kúpele zničené, kedy zo 16 kúpeľných budov zostala stáť len jediná a kúpele ako liečebné zariadenie na krátky čas zastavili svoju činnosť. V roku 1948 boli odovzdané do správy ONV v Sobranciach ako kúpele miestneho významu. Do zrušenia prevádzky v roku 2004 kúpele väčšinou slúžili celkom úspešne na rehabilitáciu. Od roku 2006 sú budovy bývalých kúpeľov v súkromnom vlastníctve.

V areáli kúpeľov stáli hospodárske budovy, židovský hostinec a obchody, v ktorých sa dali kúpiť šperky, šatstvo, brúsené sklo, poháre na vodu a rôzne prepychové veci. Krámičky mal aj pekár, krajčír, obuvník a z okolia sem dovážali rozličné potraviny. Boli tu spoločenské miestnosti a tanečná miestnosť. Na sviatok Petra a Pavla – 29. júna – sa tu konali cirkevné slávnosti – odpust. Oblúbenými boli výlety do Remetských Hámrov a k Morskému oku alebo na vrch Vihorlat, odkiaľ je vidieť Vysoké Tatry. Výlety sa robievali aj k zrúcaninám hradov Vinné, Starý Koňuš a Brekov.

Pramene :

Liečivé účinky minerálnej vody sú síce historicky overené, ale oficiálne neboli stanovené medicínske indikácie. To má za následok, že kúpele so zdrojmi minerálnej vody, ktorá je svojim fyzikálno-chemickým zložením výnimočne vhodná na liečenie koľných chorôb, niektorých chorôb vnútorných zažívacích orgánov a zápalových, resp. degeneratívnych ochorení pohybového ústrojenstva. Hlavne terapeutikum - minerálna voda a jej liečivé účinky sa využívali len čiastočne.

V súčasnosti v areáli kúpeľov existujú prirodzené zdroje minerálnych vôd v prameňoch **Hlavný, Očný, Horná Okenca, Dolná Okenca** a v hydrogeologických vrtoch TMS-1, TMS-2 a TMS -3. Iné hydrogeologické vrty so zistenou minerálnou vodou boli už zlikvidované.

Samotná minerálna voda v existujúcich zdrojoch v Sobraneckých kúpeľoch podľa klasifikácie STN 86 000, resp. podľa Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 212/2000 Z. z. je prírodná, silne mineralizovaná, chlórídová, sódna, sulfánová voda so zvýšeným obsahom fluóru, slabo kyslá, izotonická, studená (až vlažná).

Hlavný prameň (vrt TMS-2)

Poloha: 30 m od liečebného pavilónu

Dno neupravené 2,5 - 4 m pod terénom – médian celkovej mineralizácie je 7957 mg/l (max. hodnota 11 000 mg/l) – **overená výdatnosť prameňa je 0,28 l/s**

Očný prameň (vrt TMS-1)

Poloha: vo východnej časti kúpeľného praku

Je silne ovplyvnený povrchovou vodou – **výdatnosť je do 0,01l/s**

Horná Okenca - jazierko I – o rozmeroch 17x8 m a hĺbka údajne až 8 m, z ktorého sa ťažilo sírne bahno. Výdatnosť prameňa závisí na hladine podzemných vôd a pohybuje sa v rozmedzí **0,00-0,5l/ s**

Dolná Okenca - jazierko II – odkrytý bazén vo veľkosti 12,5x10 m a hĺbka cca 5 m, odtok nemerateľný vzhľadom na znečistenie.

Navrhovaný investičný zámer

V súčasnej dobe je vlastníkom kúpeľov spoločnosť TRADE City a. s. v likvidácii, Ćsl. Armády 1117, 075 01 Trebišov, IĆO: 36 575 101, v zastúpení Advokátskej kancelárie JUDr. Rastislav Hudák, s. r. o., ktorá bola na základe plnomocenstva poverená zastupovaním pri rokovaníach so zástupcami KSK.

Areál Sobraneckých kúpeľov sa nachádza v meste Sobrance – časti Sobranecké kúpele, s počtom obyvateľov 6 000. Mesto je okresným mestom s dobrou občianskou vybavenosťou.

Z historického hľadiska, rovnako ako z pohľadu cestovného ruchu má opodstatnenie a je v záujme obyvateľov Sobrancec ich záchrana a revitalizácia. V súčasnosti sa Sobranecké kúpele využívajú už iba na oddych a dennú rekreáciu. Areál má aj nadregionálny potenciál a jeho komplexná obnova a revitalizácia vráti Sobraneckým kúpeľom pôvodnú funkciu.

Plánovaná koncepcia obnovy Sobraneckých kúpeľov

- pri novom riešení areálu sa navrhuje vychádzať z koncepcie kúpeľov v minulosti a poukazovať na ich predchádzajúcu historickú činnosť,
- zvýšiť využitie Hlavného prameňa - na výdatnosť cca 0,5 l.s⁻¹, ktorým sa v tomto zdroji dosiahne pokles jeho kvality (zníženie celkovej mineralizácie, zníženie teploty, bakteriologické znečistenie),
- zvýšiť odber z vrtu TMS-2 na cca 1,2 l.s⁻¹, ktorým by došlo k poklesu hladiny vody v tomto vrte na úroveň terénu, k zániku prelivu vrtu TMS-3 a zníženiu prítoku minerálnej vody do Hlavného prameňa,
- novými vrtnými prácami vo výberovej oblasti získať ďalšie zdroje len na úkor už existujúcich zdrojov a celkové využiteľné množstvo minerálnej vody,
- odborne rekonštruovať zachytenie prameňov Očný, Horná a Dolná Okenca, a to najlepšie vrtmi,
- v širšom okolí Sobraneckých kúpeľov získať pomocou vrtov zdroje podzemných vôd rôzneho zloženia (od obyčajných po minerálne) a v centrálnej časti Chonkovej depresie aj vody termálne,
- komplexne obnoviť areál Sobraneckých kúpeľov a vrátiť im ich pôvodnú funkciu kúpeľov pomocou 6R:
 - 1) Remedy (liečenie) – samotný proces balneácie, použitie prírodných liečebných zdrojov.
 - 2) Rehabilitation (rehabilitácia) – odstránenie následkov úrazov, zranení a iných zdravotných problémov.
 - 3) Revitalization (obnova, rekondícia) – obnovenie fyzických a duševných síl.
 - 4) Relax (odpočinok) – zotavenie, oddych.
 - 5) Reflect (uvoľnenie) – odpútanie sa od negatív súčasného životného štýlu.
 - 6) Rejoice (potešenie) – získanie nového optimizmu, životnej energie a radosti zo života
- pre zosúladenie súčasného stavu využívania minerálnych vôd Sobraneckých kúpeľov je nutné:
 - 1) vypracovať projekt geologických prác potrebných na overenie súčasného stavu existujúcich zdrojov minerálnych vôd,
 - 2) vypracovať podnet na vyhlásenie prírodného zdroja vody za prírodný liečivý zdroj,
 - 3) požiadať o povolenie na využívanie prírodného liečivého zdroja
 - 4) vypracovať návrh pre vyhlásenie územia Sobraneckých kúpeľov za kúpeľné miesto
 - 5) vypracovať návrh na štatút kúpeľného miesta
- pre celkovú funkčnosť kúpeľov je nutné obnoviť ubytovacia rehabilitačná časť v kapacite cca 140 hostí, v pavilóne približne 62 hostí. Rovnako stravovacia časť – jedáleň, spoločenskú miestnosť a areál doplniť o služby: vodoliečba, wellness, rehabilitačné priestory, bazény a kongresovú sálu.

Pridaná hodnota a budúce využitie areálu a jeho prepojenie na okolie:

Zvýšenie zamestnanosti a vytváranie nových pracovných miest odhadom 80 – 120. Nové využitie areálu by zvýšilo podnikateľské príležitosti a zároveň prostredníctvom rozvoja nových služieb a aktivít pre obyvateľov prispelo k vytvoreniu počtu nových pracovných miest a rozvoju zamestnanosti – areál vie poskytnúť tak ako v minulosti možnosti otvorenia extra obchodov so službami. Uplatnenie by tu mohli nájsť desiatky ľudí, v závislosti od poskytovaných služieb. Multiplikačný efekt počtu vytvorených pracovných miest by bol omnoho vyšší, keďže realizáciou investičného zámeru sa očakáva prílev nových návštevníkov a turistov, čo povedie k rozvoju ďalších služieb.

Potenciál pre rozvoj CR:

Vďaka histórii kúpeľov, prírodným podmienkam a lokalite má areál veľký potenciál pre rozvoj cestovného ruchu. Areál je priamo v meste, čím zvýši jeho návštevnosť, v blízkosti sa nachádzajú turistické ciele ako Morské oko, Vihorlat, Zemplínska Šírava, Beňatina, oblasti Tibava a Orechová. Obec Remetské Hámre sa považuje za miesto, kde sa ponúkajú možnosti na zimnú turistiku, čím by sa posilnila zimná sezóna. Samotný areál poskytuje priestor na vytvorenie rekreačno-športovej oblasti využívanej domácimi i turistami, ako aj priestor na kultúrne podujatia. Vhodný projekt dokáže zvýšiť atraktivnosť nie len samotného areálu a okolia, ale aj celého regiónu, podporiť vznik pridružených služieb (ubytovanie, gastro, ďalšie služby – požičovňa bicyklov, člnov, cyklotrasy, gastroturizmus, agroturizmus) v konečnom dôsledku rozvoj regiónu a vytvoriť tak nové pracovné miesta a produkty nielen v cestovnom ruchu.

Historicky sa Sobranecké kúpele spájajú s váženým uhorským rodom Sztáray (grófka Irma Sztáray, dvorná dáma a najvernejšia spoločníčka cisárovnej Sisi, manželky cisára Františka Jozefa), čím sa zvyšuje možnosť cezhraničnej spolupráce.

Zvýšiť počet ubytovacích zariadení:

V blízkosti Sobraneckých kúpeľov sa nachádza „slovenské more“ Zemplínska Šírava, rovnako CHKO (Chránená prírodná oblasť) Vihorlat s národnou prírodnou rezerváciou Morské Oko. Počet ubytovacích kapacít v okolí je minimálny a v prípade realizácie investičného zámeru je potrebné počítať s nedostatkom ubytovacích zariadení v okolí. Po celkovej renovácii areálu môže slúžiť ako významný turistický bod na Zemplíne a ako jediné kúpele s liečivou vodou v tejto oblasti. Svojou unikátnou polohou v prírode (Vihorlat) majú potenciál ako budúce rehabilitačné klimatické kúpele s mnohými možnosťami pohybu a navštívenia okolitých destinačných cieľov, čím budú sebestačným rozvojovým subjektom.

SWOT ANALÝZA

Silné stránky: história, veľa možností pre pohybové aktivity vo všetkých ročných obdobiach pre všetky vekové kategórie, prírodné dedičstvo a turistické destinácie, rovnako ich podpora: Zemplínska Šírava, Morské oko, Vihorlat, Pivnice Tibava, Orechová, cyklotrasy, dostupnosť do oblasti Tokaja.

Ako jediné kúpele s liečivými prameňmi na Zemplíne majú potenciál pritiahnúť zahraničných návštevníkov aj kvôli prepojenosti turistických cieľov v ich dostupnosti. Blízkosť Ukrajiny aj Maďarska, dostupnosť letiska Košice, dáva potenciál pritiahnúť širšiu zahraničnú klientelu. Minerálne pramene podobného charakteru sú vyhľadávanými prevažne v arabských krajinách, čo zvyšuje kredit Sobraneckých kúpeľov.

Slabé stránky: zabezpečenie kvalifikovaného personálu, sťažená dostupnosť kúpeľov (cesty), výdatnosť prameňov.

Príležitosti: nedostatok ponúkaných kúpeľných a rekondičných služieb v Košickom kraji, v rámci silných stránok veľa možností doplnkových služieb (výlety na konských záprahoch, prenájom bicyklov, bežiek, skialp a pod.),

Riziká: oneskorenie v schválení operačného programu Slovensko, kúpeľná komisia Ministerstva zdravotníctva – schvaľovanie ochorení, ktoré sa môžu v kúpeľoch liečiť a hradia ich poisťovne.

Výsledok rokovaní s vlastníkom Sobraneckých kúpeľov:

Za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré by mali byť predmetom prevodu vlastníckych práv boli vypracované dva znalecké posudky:

- 1) znaleckým posudkom č. 44/2021 zo dňa 07. 03. 2021 vyhotovený znalcom v odbore stavebníctvo – odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Anna Kudráčová, bola stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností celkom vo výške 769 000 eur. Znalecký posudok bol vypracovaný na objednávku KSK.
- 2) znaleckým posudkom č. 89/2021 zo dňa 11. 04. 2021 vyhotovený znalcom v odbore stavebníctvo – odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Jozef Mihalovič, bola stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností celkom vo výške 848 000 eur.

Kúpnu zmluvu je možné uzavrieť za podmienok:

- 1) v zmysle zákona 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ak je vlastník zaregistrovaný v „Registri partnerov verejného sektora“,
- 2) v zmysle § 23 ods. 1 zákona 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vlastník oslovil Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky s ponukou na kúpu národnej nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, ktoré predkupné právo buď odmietne využiť, alebo sa do 30 dní nevyjadrí.

Predmetom kúpy sú stavby a pozemky pod stavbami. Ostatné pozemky nachádzajúce sa v areáli bývalých Sobraneckých kúpeľov sú vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Lesov Slovenskej republiky, š. p. Banská Bystrica, Námestie SNP 8, Banská Bystrica.

Na základe vyššie uvedeného a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom KSK v znení dodatkov predkladáme Zastupiteľstvu KSK návrh na kúpu nehnuteľností tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Košice, 22. 09. 2021

Spracovali: Ing. Matej Ovčiarka, odbor regionálneho rozvoja
Ing. Alexandra Bartošová, odbor správy majetku