

## Dôvodová správa

### **k nájmu nebytových priestorov a parkovacích miest vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja v areáli Hotelovej akadémie na Južnej triede 10 v Košiciach na základe obchodnej verejnej súťaže a k podmienkam obchodnej verejnej súťaže**

Hospodársky výsledok podnikateľskej činnosti Hotelovej akadémie, Južná trieda 10 v Košiciach k 31.12.2013 *predstavoval stratu vo výške 22 235,55 €.*

So zreteľom na platnú legislatívu v oblasti vykonávania podnikateľskej činnosti školy (zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s Pokynom predsedu KSK č.1/2011, ktorým sa určuje jednotný postup škôl a školských zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti KSK pri vykonávaní podnikateľskej činnosti) a so zreteľom na súčasné podmienky, ktoré sú ovplyvnené vysokou nákladovosťou, nízkou výnosnosťou a nedostatočnou konkurencieschopnosťou v cenotvorbe služieb a nemožnosťou prijať také opatrenia školou, ktoré by viedli ku kladnému hospodárskemu výsledku bolo nevyhnutné riešiť stratovú podnikateľskú činnosť prevádzkovanú v priestoroch hotela a v stravovacej časti – reštaurácia a hľadať spôsoby, ako využiť majetok KSK najefektívnejším spôsobom.

Porada predsedu KSK schválila zrušenie podnikateľskej činnosti v ubytovacích a stravovacích službách a schválila návrh, aby sa predmetná časť majetku KSK prenechala do nájmu na základe vyhlásenej **obchodnej verejnej súťaže** v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov **za účelom získania nového strategického partnera, ktorý zachová účel nájmu (ubytovacie a stravovacie služby, prevádzku bufetu a parkoviska) a ktorý je schopný opraviť, zrekonštruovať a modernizovať priestory nachádzajúce sa v majetku KSK.**

Najpodstatnejšie podmienky obchodnej verejnej súťaže, ktorej vyhlasovateľom bude Košický samosprávny kraj sú uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe uvedeného sa navrhuje, aby Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja podľa § 11 ods. 2 písm. b) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov **schválilo n á j o m nebytových priestorov** v budove Hotelovej akadémie, ktorá je vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja a v správe Hotelovej akadémie, ktorá sa nachádza na Južnej triede 10, Košice **o celkovej výmere 5 564,33 m<sup>2</sup> a časti pozemku**, na ktorom je 30 parkovacích miest a **podmienky obchodnej verejnej súťaže** uvedené v návrhu na uznesenie.

Pričom sa navrhuje nájom na 20 rokov s účelom prevádzkovania ubytovacích, stravovacích služieb a iných súvisiacich služieb a činností.

Navrhuje sa minimálne nájomné pozostávajúce z:

a) peňažného plnenia, ktorým je finančná úhrada vo výške 7,00 €/m<sup>2</sup>/rok za nebytové priestory určené na účel služby a vo výške 27,00 €/m<sup>2</sup>/rok za reštauráciu nachádzajúce sa v nehnuteľnosti umiestnenej v IV. kategórii lokalizácie ulíc v meste Košice a vo výške 5,00 €/m<sup>2</sup>/rok za parkovacie miesta, podľa § 8 ods. 1 písm. a), e) a i) Pravidiel prenájmania mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (Pravidiel prenájmania mesta Košice) a

b) nepeňažného plnenia, a to: vykonanie opravy, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu za účelom zvýšenia kvality ponúkaných služieb, ktoré je povinný zrealizovať maximálne do 2 rokov od začiatku nájmu a to predovšetkým:

oprava elektroinštalácie v priestoroch hotela a jeho príslušných priestoroch, modernizácia núdzového osvetlenia v spoločných priestoroch hotela, výmena okien a zabezpečenie zatmenia okien, oprava strechy, oprava vstupnej haly (priestor recepcie a vstup do školy), zabezpečenie odhlučnenia hotelových izieb, výmena podlahovej krytiny v priestoroch hotela (izby aj chodby), montáž žalúzií, drobné stavebné opravy a úpravy a rekonštrukcie hygienických zariadení, oprava klimatizácie, oprava podhl'adu v reštaurácii, oprava vstupného priestoru do stravovacieho zariadenia, oprava podláh, oprava obkladov.

Ako ďalšie záväzky súvisiace s nájmom si vyhlasovateľ vymedzil záväzok umožniť praktické vyučovanie žiakov Hotelovej akadémie v rozsahu platného školského vzdelávacieho programu, zachovať predmet podnikania v oblasti ubytovacích a stravovacích služieb, prevádzkovať parkovisko, prevádzkovať školský bufet po celú dobu nájmu, refundovať daň z nehnuteľností, v prípade, ak Košickému samosprávnemu kraju, resp. správcovi majetku vznikne takáto povinnosť a prevziať do užívania hnuťelný majetok nachádzajúci sa v nebytových priestoroch špecifikovaný v bode 1. uznesenia ku dňu vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.

Navrhovateľ je povinný predložiť podnikateľský a finančný plán prevádzkovania ubytovacích, stravovacích a iných služieb vrátane zabezpečenia opráv, rekonštrukcie a modernizácie priestorov a predložiť architektonickú štúdiu.

Prílohy:

1. grafická situácia – pôdorys
2. výmery priestorov

Košice 28. 07. 2014

Spracovali: Mgr. Jana Jarušínská  
JUDr. Marta Vargová