

Dôvodová správa

k nájmu nebytových priestorov a pozemku pre občianske združenie BONA FIDE v areáli na Strojárskej 3 v Košiciach

Občianske združenie BONA FIDE (ďalej len „občianske združenie“) má v súčasnosti prenajaté nebytové priestory a pozemok v areáli na Strojárskej 3 v Košiciach, ktoré sú vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja (ďalej len „KSK“), v správe Správy majetku KSK, a to:

- s účinnosťou od 01.08.2012 na dobu 10 rokov má prenajaté nebytové priestory v budovách so súpisnými číslami 1067 a 1068 o výmere 2 020,50 m² za nájomné 10 €/m²/rok a pozemok (dvor) o výmere 734,90 m² za nájomné 4 €/m²/rok. Prevažnú časť týchto priestorov ako aj dvor sa KSK zaviazal zrekonštruovať. Rekonštrukcia začala v roku 2014 a bola ukončená v máji 2015, dvor v auguste 2015. Jej realizáciou došlo k zmene dispozície niektorých priestorov a k zvýšeniu ich výmery na 2 273,99 m². Zmena nastala aj u výmery prenajatého pozemku, ktorá sa znížila na 558 m². Uvedené rekonštrukcie ovplyvnili prenájom týchto priestorov tak, že po dobu rekonštrukcie zabezpečovanej KSK občianske združenie nemohlo užívať tieto nebytové priestory a v súlade s platnou právnou úpravou neplatilo nájomné za priestory a časť dvora. V zmysle súčasne platnej nájomnej zmluvy vzniklo prenajímateľovi právo zvýšiť nájomné za zrekonštruované priestory v lehote 6 mesiacov od kolaudácie, tzn. do 16.12.2015,
- s účinnosťou od 01.08.2013 má občianske združenie prenajaté ďalšie priestory, a to v budovách so súpisnými číslami 1063 a 1064 o výmere 492,90 m² za rovnakých podmienok ako vyššie uvedené priestory s tým, že tieto priestory boli prenajaté v zlom technickom stave a občianske združenie sa zaviazalo uviesť ich do užívania schopného stavu na vlastné náklady (cca 60 000 – 80 000 €) bez možnosti ich započítania do nájomného a bez viazanosti na odstránenie havarijného stavu v ostatných prenajatých priestoroch. Občianske združenie je povinné zrekonštruovať tieto priestory najneskôr do 31.12.2015. Ich rekonštrukciou dôjde k zhodnoteniu majetku KSK a po dobu rekonštrukcie v súlade s platnou právnou úpravou za priestory neplatí nájomné.

Správca v roku 2015 upravil v súlade s platnou nájomnou zmluvou občianskemu združeniu nájomné o mieru inflácie, tzn. v súčasnosti je nájomné vo výške 10,51 €/m²/rok za nebytové priestory a 4,20 €/m²/rok za pozemok (dvor), tzn. 28 128,84 €/rok.

Občianske združenie prenechalo časť prenajatých priestorov do podnájmu podnájomcom so súhlasom KSK, a to 10 podnájomcom priestory zrekonštruované KSK v celkovej výmere 536,90 m² za podnájomné 10,00 €/m²/rok a 2 podnájomcom priestory, ktorých rekonštrukciu má zabezpečiť občianske združenie o celkovej výmere 492,90 m² za podnájomné 10,00 €/m²/rok, s tým, že podnájomné zmluvy nesmú byť v rozpore s nájomnou zmluvou uzavretou Správou majetku KSK s občianskym združením. Časť priestorov nájomca dal do podnájmu aj za účelom prevádzkovania činností, ktoré dopĺňajú prevádzkovanie kultúrneho centra, a to prevádzkovanie bistra a hostela, ktoré majú slúžiť, najmä návštevníkom kultúrneho centra a osobám prezentujúcim kultúrnu činnosť súvisiacu s prevádzkou kultúrneho centra.

Vzhľadom na časový odstup od uzavretia nájomnej zmluvy ako aj na existenciu jednotlivých dodatkov je potrebné nanovo upraviť jednotlivé práva a povinnosti vyplývajúce z užívania predmetu nájmu a uzavrieť novú nájomnú zmluvu.

Po rokovaníach o obsahu novej nájomnej zmluvy a v súvislosti s vyššie uvedenými skutočnosťami občianske združenie navrhuje:

- a) predĺžiť dobu nájmu o dobu, počas ktorej nemohlo reálne užívať rekonštruované nebytové priestory, a to 10 rokov od podpisu novej nájomnej zmluvy,
- b) nájomné vo výške 1,00 €/rok za celý predmet nájmu, a to s prihliadnutím na tieto skutočnosti:
 - je občianskym združením,
 - priestory má prenajaté za účelom zriadenia a prevádzkovania kultúrneho centra s kreatívnym hub-om (Tabačka Kulturfabrik) určeného predovšetkým pre podporu kreatívneho priemyslu v Košickom kraji, a to v priamej gescii KSK,
 - zaviazalo sa zriadiť a prevádzkovať kultúrne centrum s kreatívnym hub-om z vlastných zdrojov alebo prostredníctvom tretích osôb,
 - zaviazalo sa vybaviť prenajaté priestory na vlastné náklady (najmä nábytkom a technologickým vybavením),
 - zaviazalo sa vybudovať a vybaviť multimediálne štúdiá a laby v celkovej hodnote 300 000 €, z toho už bolo zrealizované vybavenie vo výške 90 000 €,
 - zaviazalo sa bezodplatne poskytnúť nepeňažné plnenia pre organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti KSK a pre KSK, najmä bezodplatný prístup k multimediálnym štúdiám, bezodplatné poskytnutie priestorov pre organizovanie workshopov a iných podujatí,
 - zaviazalo sa zrekonštruovať časť prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú v zlom technickom stave, na vlastné náklady vo výške 60 000 € až 80 000 €.

Po posúdení návrhu občianskeho združenia odbor majetkovoprávny odporúča nájom za nasledujúcich podmienok:

- a) dobu nájmu 10 rokov, ktorá začne plynúť od účinnosti novej nájomnej zmluvy, z dôvodu, že rekonštrukcia priestorov zabezpečovaná KSK bola ukončená v máji 2015 a občianske združenie nemohlo priestory prenajaté od 01.08.2012 užívať,
- b) upraviť výšku nájomného za nebytové priestory užívané na doplnkové činnosti k prevádzke kultúrneho centra (bar, bistro a hostel) na 25,00 €/m²/rok. Z uvedených priestorov boli KSK zrekonštruované len priestory bistra. Výška nájomného 25,00 €/m²/rok je navrhovaná s prihliadnutím na účel ich využívania (kultúrny a čiastočne aj podnikateľský účel). Nájomné za ostatné priestory, vrátane zrekonštruovaných priestorov zostane v pôvodnej výške, tzn. 10,00 €/m²/rok (s navýšením o mieru ročnej inflácie). Uvedené nájomné je s prihliadnutím na účel využitia týchto priestorov a skutočnosť, že občianske združenie poskytne nepeňažné plnenia pre KSK a organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti KSK.
- c) výšku investícií realizovaných občianskym združením v nebytových priestoroch o výmere 492,90 m² odsúhlasených KSK započítať s nájomným ako zhodnotenie majetku KSK.

Správca Správa majetku KSK nemá námietky k vyššie uvedeným podmienkam nájmu.

Nájom pre občianske združenie podlieha schváleniu Zastupiteľstvom KSK, pretože navrhovaná doba nájmu, ktorá začne plynúť od účinnosti novej nájomnej zmluvy prekročí spoločne s doterajšou dobou nájmu pre občianske združenie 10 rokov a taktiež je navrhovaná zmena nájomného a čiastočne aj zmena predmetu nájmu spôsobená rekonštrukciou, tzn. zmena podmienok nájmu, ktoré boli schválené uzneseniami Zastupiteľstva KSK č. 407/2012 zo dňa 16. apríla 2012 a č. 588/2013 zo dňa 24. júna 2013.

Vzhľadom na skutočnosť, že nájom bol schválený z dôvodu hodného osobitného zreteľa, je potrebné jeho zmenu odsúhlasiť 3/5 väčšinou všetkých poslancov zastupiteľstva a nájom musí byť zverejnený na úradne tabuli a internetovej stránke minimálne 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom.

Komisia Zastupiteľstva KSK k hospodáreniu s majetkom na zasadnutí dňa 12.11.2015 odporučila Zastupiteľstvu KSK materiál prerokovať a schváliť. Zároveň odporučila výšku investícií realizovaných občianskym združením v nebytových priestoroch o výmere 492,90 m² odsúhlasených KSK započítať s nájomným ako zhodnotenie majetku KSK.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme schválenie nájmu pre občianske združenie, tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Košice, 18.11.2015

Vypracovala: JUDr. Vargová, odbor majetkovoprávny