

## **Základná analýza nájomného vzťahu s BONA FIDE, o. z.**

### **Východiská:**

### **Základný právny a skutkový rámec:**

Občianske združenie BONA FIDE (ďalej len „nájomca“) zastúpené Ing. Petrom Radkoffom má v súčasnosti na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru a nájme časti pozemku č. 61/2012 zo dňa 31.07.2012 v znení dodatkov č. 1 až 3 (ďalej len „nájomná zmluva“) uzavretej so Správou majetku Košického samosprávneho kraja (ďalej len „správca“) prenajaté nebytové priestory a pozemok v areáli na Strojárskej ulici 3 v Košiciach, ktoré sú vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja (ďalej len „KSK“), a to s účinnosťou od 01.08.2012 na dobu 10 rokov tzn. do 31.07.2022 za účelom zriadenia a prevádzkovania kultúrneho centra s kreatívnym hub-om (ďalej len „Tabačka Kulturfabrik“). Prenajaté nebytové priestory sa nachádzajú v budove so súpisným číslom 1068 (budova XI), v časti budov so súpisnými číslami 1067 (budova X/a a budova X/b), 1064 (budova IX a budova VIII) a 1063 (budova III/b) a pozemok registra C KN parcelné číslo 3205/21 (dvor) v k. ú. Letná (ďalej len „predmet nájmu“).

### **Investície nájomcu**

Prevažnú časť týchto priestorov v budove súpisné číslo 1068 (budova XI), časť budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/b) ako aj dvor sa KSK zaviazal zrekonštruovať. Rekonštrukcia začala v roku 2014 a bola ukončená v máji 2015, dvor v auguste 2015. Dôvodom rekonštrukcie bolo, že prenajaté priestory neboli užívania schopné a bolo nevyhnutné vyriešiť havarijný stav strechy, kúrenia, ventilácie, elektriny a požiarnej ochrany. Nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazal na vlastné náklady zrekonštruovať časť predmetu nájmu, zriadiť a prevádzkovať kultúrne centrum s kreatívnym hub-om (ďalej len „Tabačka Kulturfabrik“) a do 3 rokov od kolaudácie preinvestovať na vlastné náklady 98 000 € (najmä do štúdie interiéru a technologického vybavenia, ich realizácie, rozvodov energií, optických káblov a počítačovej siete vrátane zariadenia nábytkom).

Na základe toho zabezpečil nájomca na predmete nájmu realizáciu technického zhodnotenia prenajatých nebytových priestorov ako aj interiérové a exteriérové vybavenie priestorov Tabačky Kulturfabrik na vlastné náklady vo výške 100 883,60 €. Pri posudzovaní a určení výšky investícií nájomcu súvisiacej s plnením vyššie uvedených povinností nájomcu sa vychádzalo z odborného vyjadrenia 134/2017 zo dňa 11.7.2017 vyhotoveného znalcom Ing. Miroslavom Vaškom, predloženého nájomcom ako aj z faktúr predložených nájomcom.

Zrealizované a zdokladované boli nasledovné investície nájomcu:

<b>Investície nájomcu</b>	<b>Výška nákladov v €</b>	<b>Plnenie v €</b>
<b>Štúdia (interiér, technologické vybavenie)</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rozvody energií, plán počítačovej siete, optické káble</b>	<b>3 000,00</b>	<b>16 296,67</b>
- elektroinštalácia		3 931,32
- dodávka elektroinštalácie		2 951,69
- vybudovanie Unifi-Ap-LR v priestoroch Tabačky		6 360,00

- <i>poplašné zariadenie, vrátane montáže</i>		3 053,66
<b>Investície interiér + vnútorné vybavenie + iné</b>	<b>20 000,00</b>	<b>27 609,45</b>
- <i>dodávka a montáž zasklenia výťahu</i>		3 668,45
- <i>imitácia pôvodného výťahu oceľová konštrukcia</i>		1 428,42
- <i>rekonštrukcia barového pultu</i>		2 497,06
- <i>stupňovité hľadisko v kine</i>		6 808,64
- <i>Orgon studio – úprava priestoru</i>		1 680,86
- <i>MusicLab Studio – úprava priestoru</i>		1 896,82
- <i>hasiace prístroje</i>		542,64
- <i>kávovar vrátane filtra</i>		2 001,60
- <i>koberce</i>		299,82
- <i>iné (opieskovanie stoličiek a obručí, elastická podkladová doska a pod.</i>		2 448,78
- <i>iné – vonkajšia izolácia okien</i>		2 169,46
- <i>umývačka riadu Fast 140</i>		1 155,14
- <i>automatický zmäčovač 8 l</i>		453,12
- <i>výrobník ľadu CB 184 W</i>		558,64
<b>Technologické vybavenie Tabačka</b>	<b>50 000,00</b>	<b>41 601,41</b>
- <i>svetelná, zvuková technika a pod. od ShowMedia, s.r.o.</i>		36 269,10
- <i>prehrávač, tlačiarne, počítač, slúchadlá, projektor, mikrofón</i>		5 080,31
- <i>FLYHT PRO Casse for Mixpult</i>		80,00
- <i>technika od ShowMedia, s.r.o.</i>		172,00
<b>Nábytok a zariadenie</b>	<b>20 000,00</b>	<b>15 376,07</b>
- <i>stolárske výrobky</i>		5 683,16
- <i>mobiliár</i>		3 414,68
- <i>prekrytie smetných nádob</i>		1 896,00
- <i>retro nábytok, použitý nábytok, sedadlá do kina</i>		2 213,00
- <i>nábytok (IKEA, KIKI, JYSK, Hornbach)</i>		1 799,23
- <i>barová stolička</i>		370,00
<b>SPOLU</b>	<b>98 000,00</b>	<b>100 883,60</b>

Do uvedenej sumy neboli započítané investície s faktúrami vystavenými po termíne (monitor, Samsung v sume 679 € s faktúrou vystavenou 19.06.2018 a web kamera v sume 119 € s faktúrou vystavenou 20.07.2018). Pri zohľadnení aj týchto položiek by investície nájomcu boli 101 681,60 €. Okrem investícií a vybavenia, ktoré boli nájomcom preukázané a zdokladované boli zrealizované aj iné investície a bolo dodané aj iné vybavenie, ktorých výšku však nebolo možné určiť (napr. boli zrealizované „svojpomocne“ alebo získané darom).

### Nájomné a preddavky za služby spojené s nájmom

Na základe dohody o platbách zo dňa 23.06.2017 od 01.07.2017 do 31.03.2018 mal nájomca uhrádzať nájomné vo výške 2 344,07 €/mesiac, preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške 6 600 €/mesiac, a to spolu vo výške 8 944,07 €/mesiac. Na základe dohody o platbách od 01.04.2018 mal nájomca uhrádzať nájomné vo výške 2 374,98 €/mesiac, preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške 6 588,50 €/mesiac. Na základe dohody o platbách zo dňa 13.11.2018 platnej do

31.03.2019 nájomca uhrádzal nájomné za nebytové priestory a pozemok vo výške 2 594,77 €/mesiac a preddavky za služby spojené s nájomom vo výške 6 820,50 €, spolu vo výške 9 415,27 €/mesiac. Na základe dohody o platbách zo dňa 18.03.2019 platnej do 31.03.2020 nájomca uhrádzal nájomné za nebytové priestory a pozemok vo výške 2 660,67 €/mesiac a preddavky za služby spojené s nájomom vo výške 6 820,50 €/mesiac, spolu vo výške 9 481,17 €/mesiac. Na základe dohody o platbách zo dňa 04.09.2019 platnej od 01.09.2019 do 31.03.2020 platí nájomca nájomné vo výške 2 660,67 €/mesiac a preddavky za služby spojené s nájomom vo výške 6 340,50 €/mesiac, spolu vo výške 9 001,17 €/mesiac. Podľa vyjadrenia správcu od mesiaca júl 2018 pravidelne uhrádza vyššie uvedené platby.

Z dôvodu omeškania s úhradou nájomného a nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bol dlh nájomcu na neuhradenom nájomnom a službách spojených s užívaním predmetu nájmu po termíne splatnosti k 30.06.2018 vo výške 147 231,54 €. Nájomca dňa 29.06.2018 podpísal so správcom „Vyhlásenie dlžníka a uznanie dlhu“ a zaviazal sa pravidelnými mesačnými splátkami dlh uhradiť do 30.06.2022 (mesačná splátka predstavuje 3 350 €). Dňa 26.08.2019 podpísal nájomca so správcom nové „Vyhlásenie dlžníka a uznanie dlhu“, ktoré zahŕňa aj nesplatenú časť dlhu z predchádzajúceho vyhlásenia dlžníka a uznania dlhu zo dňa 29.06.2018 a zaviazal sa pravidelnými mesačnými splátkami dlh vo výške 117 081,54 € uhradiť do 30.06.2022 (mesačná splátka predstavuje 3 350 €). Zostatok dlhu na nájomnom a službách spojených s užívaním predmetu nájmu ku dňu 25.11.2019 je 107 031,54 €.

### **Priebeh rokovaní s nájomcom v rokoch 2018-2019**

V júni 2018 a následne opakovane aj v ďalšom období sa uskutočnili rokovania medzi nájomcom a zástupcami Košického samosprávneho kraja (ďalej len „KSK“), neskôr aj za účasti zástupcov mesta Košice, a to za účelom hľadania riešenia nepriaznivej situácie spojenej s neuhrádzaním nájomného a nákladov spojených s nájomom. Medzi základné požiadavky prenajímateľa – KSK patrili:

1. okamžité zastavenie rastu dlhu na nájomnom a nákladoch spojených s nájomom a včasná úhrada nájomného a s tým súvisiacich nákladov v najbližšom období
2. podpísanie uznania dlhu a splátkového kalendára na celkovú dlžnú sumu
3. vyriešenie nájmu javiskovej techniky
4. riadne preukázanie hospodárenia nájomcu, a to jednak na strane príjmovej časti a jednak výdavkovej časti
5. predloženie aktuálneho prehľadu podnájomných vzťahov a prehodnotenie výšky fakturovaných nákladov jednotlivým podnájomcom
6. následne keď do rokovaní vstúpilo aj mesto Košice bola vznesená aj požiadavka na dvoch zástupcov v správnej rade nájomcu (jeden za mesto Košice a jeden za KSK).
7. vykonanie opatrení zabezpečujúcich efektívne nakladanie s energiami v priestoroch Tabačky Kulturfabrik.

Nájomca od prenajímateľa požadoval:

1. zápočet vynaložených investícií zo strany nájomcu do predmetu nájmu s nájomným resp. dlhom nájomcu
2. odstránenie funkčných nedostatkov budovy, ktoré by mal odstrániť prenajímateľ
3. hľadanie riešenia poskytnutia prevádzkového grantu alebo inej podpory zo strany KSK pre sektor nezriaďovanej kultúry.

Nájomca na rokovaníach s KSK, správcom a mestom Košice deklaroval, že je dlhodobo podfinancovaný, čo sa v súbehu s nerovnomerným financovaním v priebehu kalendárneho roka nepriaznivo podpisuje na jeho zlej platobnej disciplíne. Zdroje financovania, vrátane prehľadu príjmov a výdavkov sú priložené ako Príloha č. 1. Pod financovanie nájomcu z dlhodobého hľadiska zároveň spôsobuje vysokú fluktuáciu zamestnancov, sťažené obsadzovanie resp. neobsadenie niektorých funkcií v organizácii. Nájomca opakovane deklaroval, že maximálna suma nákladov spojených s nájomom, ktorú vie pokryť svojimi príjmami je 9 000 €, ale pri tejto sume neostávajú už žiadne prostriedky na ďalší rozvoj a inovácie.

Prehľad splnenia opatrení požadovaných prenajímateľom – KSK:

*k bodu 1)* Od mesiaca júl 2018 nájomca pravidelne uhradza nájom a úhrady za služby spojené s nájomom.

*k bodu 2)* Dňa 29. júna 2018 podpísané uznanie dlhu a dohoda o splátkach dlhu a dňa 26.08.2019 podpísané nové uznanie dlhu a dohoda o splátkach, na základe ktorých bolo uhradených 12 splátok po 3 350 €/mesiac.

*k bodu 3)* Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 206/2019 zo dňa 29. apríla 2019, bol schválený nájom javiskovej techniky pre nájomcu za nájomné vo výške 900 € ročne počas doby nájmu priestorov, v ktorých sa javisková technika nachádza.

*k bodu 4)* Zo strany nájomcu bol predložený prehľad zdrojov financovania, príjmov a výdavkov, štruktúra zamestnancov, ktorý je priložený v prílohe č. 1.

*k bodu 5)* Zo strany nájomcu bol predložený aktuálny prehľad podnájomcov a aktuálne je pripravená úprava výšky úhrady nákladov u všetkých podnájomcov.

*k bodu 6)* Zo strany nájomcu bol predložený návrh úpravy stanov občianskeho združenia, ktorý umožňuje po schválení valným zhromaždením občianskeho združenia mať jedného zástupcu mesta Košice a jedného zástupcu KSK (príloha č. 2). Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 239/2019 zo dňa 24. júna 2019 bolo schválené predloženie návrhu na menovanie člena Správnej rady BONA FIDE, o. z. PhDr. Jany Knežovej, PhD. a predloženie návrhu na menovanie člena Auditorskej rady BONA FIDE, o. z. JUDr. Ing. Petra Hubu, PhD.

*k bodu 7)* Zo strany nájomcu boli realizované v súčinnosti so správcom viaceré opatrenia na zníženie nákladov spojených so spotrebou energií (úsporné žiarovky, pohybové svetelné senzory, atď.), ktoré sa odzrkadlili vo vzniku preplatku nájomcu a v konečnom dôsledku viedli k zníženiu preddavku za služby spojené s nájomom zo sumy 6 820,50 €/mesiac na sumu 6 340,50 €/mesiac.

Vzhľadom na aktuálny právny a skutkový stav bola zo strany KSK deklarovaná vôľa pripraviť návrh riešenia nájomného vzťahu na rokovanie Zastupiteľstva KSK, a to v rovine:

- 1. zmeny uznesenia Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 zo dňa 7. decembra 2015 a zmeny uznesenia č. 552/2017 zo dňa 21. augusta 2017,**
- 2. ďalších podmienok nájmu pre nájomcu a zápočtu vynaložených investícií zo strany nájomcu voči dlhu.**

**Návrh riešenia:**

- 1. Zmena uznesenia Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 zo dňa 7. decembra 2015 a zmena uznesenia č. 552/2017 zo dňa 21. augusta 2017**

Vzhľadom na aktivity realizované v rámci prevádzkovania Tabačka Kulturfabrik spočívajúce najmä vo vytváraní lokálneho priestoru pre realizáciu tvorivých projektov, rozvoj kultúry, výstavné a rezidenčné aktivity, podporu slovenskej umeleckej scény, je centrom divadelných,

tanečných, hudobných, či multimedialných produkcií, vrátane exportu lokálneho umenia do zahraničia. Podľa vyjadrenia nájomcu schválená a dohodnutá výška nájomného bez konkrétnej finančnej podpory KSK, ako aj bez iných dotačných zdrojov, má tiež podiel na vytváraní dlhového zaťaženia a platobnej neschopnosti nájomcu. V súčasnosti má nájomca uhrádzať za nebytové priestory (10,92 €/m<sup>2</sup>/rok) a pozemok (4,36 €/m<sup>2</sup>/rok) nájomné, ktoré zohľadňuje ročnú mieru inflácie, a to vo výške 31 928,04 €/rok (2 660,67 €/mesiac).

Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 zo dňa 7. decembra 2015, bolo schválené nájomné za nebytové priestory využívané na činnosti dopĺňujúce prevádzkovanie kultúrneho centra (Hostel Tabačka, kaviareň, bistro) 25 €/m<sup>2</sup>/rok, s čím nájomca nesúhlasí, a preto sa uznesenie nedarí realizovať.

KSK s prihliadnutím na úspešnosť projektu „Tabačka Kulturfabrik“ so snahou zrealizovať podmienky nájomného pre ďalšie obdobie a v záujme zachovania prezentácie, podpory a rozvoja kreatívnej kultúry má záujem riešiť výšku nájomného zachovaním výšky nájomného, ktorú nájomca aktuálne uhrádza, a to vo výške 10,92 €/m<sup>2</sup>/rok za všetky nebytové priestory a 4,36 €/m<sup>2</sup>/rok za pozemok.

Za účelom zosúladenia skutočne uhrádzanej výšky nájomného s výškou nájomného schválenou uznesením Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 je potrebná zmena uznesenia Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 zo dňa 7. decembra 2015 v časti schválenej výšky nájomného uvedenej v návrhu na uznesenie, ktorá je navrhovaná aj z dôvodu, že na zasadnutí Finančnej komisie Zastupiteľstva KSK dňa 03.06.2019 ako aj na samotnom zasadnutí Zastupiteľstva KSK dňa 24.06.2019 pri prerokovaní materiálu o úprave výšky nájomného pre nájomcu zmenou uvedeného uznesenia, vyplynula požiadavka, aby nájomné pre nájomcu ostalo v režime ako je platené nájomcom doteraz.

Zmena uznesenia Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 je navrhovaná aj v časti týkajúcej sa:

- celkovej výmery nebytových priestorov, a to z dôvodu, že v celkovej výmere 2 766,89 m<sup>2</sup> bola započítaná aj výmera nižšie uvedenej vonkajšej terasy o veľkosti 64 m<sup>2</sup> a výmera vonkajšieho sedenia vo dvore pri kaviarni, ktoré je súčasťou pozemku reg. C KN parcelné číslo 3205/21 o výmere 558 m<sup>2</sup> v k. ú. Letná. Nájomca v súčasnosti platí nájomné za nebytové priestory o celkovej výmere 2 675,47 m<sup>2</sup>, ktoré reálne užíva,
- nájomu časti pozemku, a to z dôvodu, že nájomca užíva okrem pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/21 aj časť pozemku pod vonkajšou terasou, ktorá sa nachádza na časti pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/7 o výmere 64 m<sup>2</sup>, obidva pozemky v k. ú. Letná, vo výške nájomného za pozemok registra C KN parcelné číslo 3205/21 (dvor), tzn. vo výške 4,36 €/m<sup>2</sup>/rok.

V súvislosti so zmenou uznesenia Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 v časti úpravy celkovej výmery z 2 766,89 m<sup>2</sup> na výmeru 2 675,47 m<sup>2</sup>, je potrebné upraviť aj uznesenie Zastupiteľstva KSK č. 552/2017 zo dňa 21. augusta 2017, ktorým sa má znížiť celková výmera predmetu nájmu a následne sa táto odňatá časť má dať do nájmu občianskemu združeniu PORT a spoločnosti ShowMedia s.r.o.. Z toho dôvodu je potrebné zmeniť uznesenie Zastupiteľstva KSK č. 552/2017 v časti týkajúcej sa celkovej výmery uvádzanej bode 1 tohto uznesenia, a to z pôvodnej celkovej výmery predmetu nájmu 2 766,89 m<sup>2</sup> na výmeru 2 675,47 m<sup>2</sup> a z pôvodnej zníženej výmery predmetu nájmu 2 273,99 m<sup>2</sup> na výmeru 2 176,42 m<sup>2</sup>.

## **2. Ďalšie podmienky nájmu pre nájomcu a zápočet vynaložených investícií zo strany nájomcu voči dlhu**

Listom doručeným dňa 09.10.2019 nájomca opätovne požiadal vlastníka o zníženie dlhu formou započítania jeho investícií/výdavkov súvisiacich s rekonštrukciou, úpravou a vybavením predmetu nájmu s dlhom voči správcovi.

Na základe posúdenia bolo možné investície uvedené v Odbornom vyjadrení 134/2017 rozdeliť na technické zhodnotenie vykonané pred rekonštrukciou a po rekonštrukcii realizovanej KSK v r. 2015, investície, ktoré nie sú technickým zhodnotením, ale súvisia s ním, interiérové a exteriérové vybavenie vrátane hnutelných vecí, vybudovanie wifi zóny, zmarené investície, opravy a údržbu. Zmarené investície vo výške 4 723,37 € predstavujú realizáciu WC na poschodí a ústredného kúrenia, ktoré však pri rekonštrukcii objektu realizovanej KSK bolo nevyhnutné odstrániť. Po posúdení je možné započítať investície nájomcu na technické zhodnotenie uvedené v prílohe návrhu na uznesenie vo výške 63 807,03 €.

Z dôvodu, že nájomná zmluva nerieši možnosť započítania nákladov vynaložených nájomcom do majetku KSK je potrebné upraviť aj podmienky nájmu, a to v takom znení ako sú uvedené v návrhu na uznesenie.

Uznesenie týkajúce sa zmeny uznesenia Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 zo dňa 7. decembra 2015, zmeny uznesenia č. 552/2017 zo dňa 21. augusta 2017 a ďalších podmienok nájmu pre nájomcu je potrebné schváliť 3/5 väčšinou všetkých poslancov zastupiteľstva a bude realizované uzavretím dodatku k nájomnej zmluve.

Uznesenie týkajúce sa finančného usporiadania investícií nájomcu je možné predložiť na schválenie Zastupiteľstvu KSK len po schválení vyššie uvedeného uznesenia týkajúceho sa aj ďalších podmienok nájmu pre nájomcu.

V prípade schválenia predloženého návrhu započítať investície nájomcu vynaložené na technické zhodnotenie majetku KSK vo výške 63 807,03 € s jeho dlhom na nájomnom a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu voči správcovi bude následne uzavretá dohoda o vzájomnom započítaní záväzkov a pohľadávok, a to medzi KSK, správcom a nájomcom.

V zmysle vyššie uvedeného dôjde k navýšeniu hodnoty majetku KSK, ktorý je predmetom nájmu a k zníženiu dlhu nájomcu.

Prílohy:

1. Prehľad financovania nájomcu
2. Návrh úpravy stanov nájomcu
3. Uznesenie Zastupiteľstva KSK č. 303/2015 zo dňa 7. decembra 2015
4. Schéma areálu na Strojárskej ul. č. 3 v Košiciach
5. Správa o činnosti Tabačky Kulturfabrik
6. Uznesenie Zastupiteľstva KSK č. 552/2017 zo dňa 21. augusta 2017

Košice 25.11.2019

Vypracovali: JUDr. Boris Bilčák (riaditeľ KP)

Ing. Darina Šebeňová, JUDr. Ľubica Palková (odbor správy majetku)

PhDr. Jana Knežová, PhD. (odbor kultúry a CR)

Ing. Melinda Sasáková (odbor regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia)