

Nájom nebytových priestorov pre BONA FIDE, o. z.

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) je vlastníkom budov a pozemkov v areáli na Strojárskej ulici 3 v Košiciach, v správe Správy majetku Košického samosprávneho kraja (ďalej len „správca“). Nebytové priestory nachádzajúce sa v budove so súpisným číslom 1068 (budova XI), v časti budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/a a budova X/b), (nebytové priestory v budove súp. č. 1068 a súp. č. 1067 spolu ďalej len „nebytové priestory“), pozemok registra C KN parcelné číslo 3205/21 (dvor) a časť pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/7 v k. ú. Letná (parcela č. 3205/21 a časť parcely č. 3205/7 spolu ďalej len „pozemky“) sú 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 5 (ďalej len „nájomná zmluva“) v nájme občianskeho združenia BONA FIDE, o. z. (ďalej aj „BONA FIDE“ alebo „nájomca“) za účelom zriadenia a prevádzkovania kultúrneho centra s kreatívnym hub-om do 31. 07. 2022.

Nájom nebytových priestorov a pozemkov a jeho zmeny, bol schválený uzneseniami Zastupiteľstva KSK: č. 407/2012 zo dňa 16. apríla 2012, č. 588/2013 zo dňa 24. júna 2013, č. 303/2015 zo dňa 07. decembra 2015, č. 552/2017 zo dňa 21. augusta 2017, č. 360/2020 zo dňa 24. februára 2020, č. 398/2020 zo dňa 29. júna 2020 a 561/2021 zo dňa 28. júna 2021.

Vzhľadom na skutočnosť, že dňa 31. 07. 2022 sa končí vyššie uvedený nájom, je potrebné rozhodnúť o ďalšom fungovaní kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik, ktoré vzniklo v prenajatých priestoroch.

Vytváranie podmienok pre rozvoj nezávislej nezriadovanej kultúry je súčasťou Koncepcie rozvoja kultúry v Košickom samosprávnom kraji 2020 – 2025 (2030), ktorú schválilo Zastupiteľstvo KSK na svojom 14. zasadnutí dňa 21. 10. 2019.

Vzťah Tabačky Kulturfabrik a KSK, resp. správcu sa formoval počas uplynulých rokov v rôznych podobách, konkrétnosti sú uvedené v prílohe 1 (odpočet spolupráce KSK x Tabačka Kulturfabrik). Úlohy, ku ktorým sa BONA FIDE, o. z. v platnej nájomnej zmluve v oblasti kultúry zaviazalo, možno považovať za splnené. Je dôležité zdôrazniť, že kultúrne centrum prešlo v nedávnom období manažérskou i programovou reštrukturalizáciou, čo dáva dobré záruky pre elimináciu problémových bodov z minulosti a rozvoj korektného partnerstva do budúcnosti.

Tabačka Kulturfabrik je jedným z najväčších nezávislých kultúrnych centier na Slovensku a v súčasnosti je ojedinelým kultúrnym aktérom v kraji, ktorý je v spolupráci s KSK schopný udržať a rozvíjať nezávislú, životaschopnú a fungujúcu alternatívnu kultúru. Dôležitou podmienkou pokračovania tohto partnerstva je však zachovanie materiálneho zázemia (priestorov) pre fungovanie kultúrneho centra.

Z hľadiska očakávaní, ktoré KSK má v oblasti rozvoja nezávislej kultúry, je Tabačka Kulturfabrik jediné multizánrové centrum v regióne, ktoré dokáže pokryť tieto požiadavky v takom širokom rozsahu a aj s presahom do oblasti rozvoja kreatívnej ekonomiky. V rámci internej analýzy subjektov nezriadovanej kultúry v kraji je možné konštatovať, že ide o najväčší a najprogresívnejší subjekt v tejto oblasti, ktorý je zároveň rešpektovaný na národnej i medzinárodnej scéne. V bežných nepandemických rokoch (2015-2019) sa v Tabačke Kulturfabrik realizovalo priemerne takmer 900 podujatí ročne s priemernou 40 000-ovou návštevnosťou.

Z dôvodu jasnejšieho vymedzenia rolí KSK a kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik sa spolupráca navrhuje ošetriť samostatným memorandom (príloha 2). Z dôvodu, že programovú časť aktivít zabezpečuje okrem BONA FIDE, o. z. aj Tabačka Kulturfabrik n.o., memorandum sa navrhuje uzavrieť ako trojstranné.

Schválenie nájomnej zmluvy s BONA FIDE, o. z. vytvára podmienky pre pokračovanie projektu Tabačky Kulturfabrik aj v kontexte rozvoja Kreatívneho centra Košického kraja a Inovačného centra KSK. Súčasne sa tým zabezpečia kontinuálne podmienky pokračovania vyššie spomínaného unikátneho partnerstva KSK ako poskytovateľa verejnej zriaďovanej kultúry a BONA FIDE ako najsilnejšieho garanta nezávislej alternatívnej kultúry v kraji. Pokračovaním v spoločných projektoch s Tabačkou Kulturfabrik sa KSK môže stať hnacím motorom rozvoja kreatívneho priemyslu v kraji. Kreativite a inováciám bude poskytnutý priestor vo forme inkubačných aktivít, kreatívnych ateliérov, start-upov, co-workingového priestoru a pod. Ambicióznym, ale nie nereálnym cieľom je, aby sa realizáciou inovatívnych nápadov, poskytnutím zázemia a podpory programov dokázal vytvoriť životný (pracovný) priestor pre obyvateľov kraja pôsobiacich v kreatívnych odvetviach natoľko, aby tu zostávali žiť a pracovať.

Uvedené zámery sú plne v súlade so zámermi koncepcie rozvoja kultúry v Košickom samosprávnom kraji 2020 – 2025 (2030).

V súčasnej dobe má nájomca vyrovnané všetky dlhy na nájomnom a službách spojených s nájomom vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.

Nájomca súčasne predložil správu k prevádzkovému a technickému súčasnému stavu predmetu nájmu, v ktorom objasnil a poukázal na vady predmetu nájmu, ktoré považuje za potrebné a nevyhnutné v rámci ďalšieho fungovania kultúrneho centra riešiť. Ide predovšetkým o zateplenie striech, ktoré neboli rekonštruované, úpravu svetlíkov, vetranie priestorov na 2. nadzemnom podlaží, klimatizácia spoločenských sál a ďalších priestorov, akustické úpravy – tlmenie šírenie hluku, historická obnova fasády v časti atiky a jej krytie a soklový obklad, nedostatočná elektroinštalácia, protipožiarne uzávery.

Za účelom riešenia uvedených nedostatkov navrhol nájomca nasledujúce stavebno-technické úpravy: zvýšenie energetickej hospodárnosti, nakladanie so zrážkovými vodami, ukončenie rekonštrukcie fasády, výstavba vegetačných striech, doplnenie rekuperácie a klimatizácie priestorov na 2. nadzemnom podlaží.

Nájomca súčasne navrhol prepojenie nádvorí (Strojárskejšká, Gorkého a Garbiarska), čo ale podľa vyjadrenia správu v súčasnej dobe nie je vhodné, pretože sa stratí kontrola nad ochranou dvora na Strojárskej ulici a došlo by k nekontrolovateľnému pohybu zákazníkov a klientov Tabačky Kulturfabrik, čo nie je vhodné aj s ohľadom na rekonštrukciu „Kreatívneho centra Košického kraja“.

Na základe uvedeného nájomca požiadal do budúca o možnosť započítavať finančné prostriedky vykonané na technické zhodnotenie predmetu nájmu, okruh ktorého je uvedený v prílohe návrhu na uznesenie, s nájomným.

Nájomca súčasne na rokovaní deklaroval, že Tabačka Kulturfabrik sa ako neziskový projekt riadi zásadou, že všetky výnosy z jej aktivít (vrátene gastroprevádzky) slúžia jedine na rozvoj cieľov a programu kultúrneho centra.

Vzhľadom na skutočnosť, že KSK má záujem pokračovať v spolupráci s nájomcom BONA FIDE, o. z. pri prevádzke a ďalšom rozvoji kultúrno-spoločenských aktivít v meste a najmä kultúrneho centra a koncepcie Tabačky Kulturfabrik, prekladáme Zastupiteľstvu KSK nový nájom nebytových priestorov pre BONA FIDE, o. z. tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie, tzn. na dobu určitú 10 rokov od 01. 08. 2022 s nájomným 11,78 €/m²/rok za nebytové priestory a 4,72 €/m²/rok za pozemky za účelom prevádzkovania kultúrneho centra, vrátane prevádzkovania zariadenia verejného stravovania, organizovania kultúrno-spoločenských aktivít a činnosti súvisiace s týmto účelom a v súlade s Memorandom o spolupráci uzavretým medzi KSK, BONA FIDE, o. z. a Tabačka Kulturfabrik n.o., z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je vytváranie podmienok pre rozvoj nezávislej nezriaďovanej kultúry v Košickom kraji, produkcia vysoko kvalitných služieb v tejto oblasti a podpora rozvoja kultúrnych a kreatívnych odvetví ako dôležitých endogénnych faktorov rozvoja regiónu so zámerom zvýšiť atraktivnosť a konkurencieschopnosť KSK.

Pri stanovení výšky nájomného za predmetné nebytové priestory sa vychádzalo zo stavu predmetných nebytových priestorov, ako aj z výšky súčasného nájomného, za ktoré má BONA FIDE, o. z. a ďalší nájomcovia na kultúrne účely prenajaté nebytové priestory v areáli na Strojárskej ulici 3.

V rámci predmetného nájmu bude môcť nájomca požiadať o započítanie finančných prostriedkov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu, okruh ktorých je uvedený v prílohe návrhu na uznesenie, do výšky 300 000 eur maximálne do výšky celkového nájomného za dobu nájmu, za podmienky, že:

- tieto investície budú pozostávať z technického zhodnotenia predmetu nájmu v zmysle § 29 zákona o dani z príjmu a výdavkov na stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu vykonávané v rámci bežnej údržby a opravy, pokiaľ budú súčasťou investičných akcií zahŕňajúcich technické zhodnotenie. S nájomným nemôžu byť započítané finančné prostriedky získané z verejných zdrojov,
- pred začatím realizácie investície bude musieť nájomca požiadať KSK o odsúhlasenie plánovanej investície a realizovať ich za ceny v mieste a čase obvyklé,
- po ukončení investície nájomca predloží všetku relevantnú dokumentáciu za účelom posúdenia výšky investície, ktorú bude možné započítať s budúcim nájomným.

Uvedené podmienky aj bližší proces posúdenia žiadosti o započítanie bude upravený v nájomnej zmluve, ktorá bude zároveň obsahovať povinnosť nájomcu bezodplatne poskytnúť predmet nájmu na podujatia organizované KSK, organizáciami v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti a organizáciami ním založenými.

Uzatvorenie predmetného nájmu je podmienené uzavretím vyššie spomínaného memoranda a za podmienky, že správca nebude voči BONA FIDE, o. z. evidovať žiadne pohľadávky na nájomnom a službách spojených s nájomom vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru a nájme časti pozemku č. 61/2012 zo dňa 31. 07. 2012 v znení dodatkov č. 1 až 5.

Pred rozhodnutím o nájme majetku vo vlastníctve KSK musí v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom KSK rozhodnúť Zastupiteľstvo KSK o dočasnej prebytočnosti tohto majetku. Z uvedeného dôvodu sa predkladá v časti A) návrhu na uznesenie aj rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti.

Košice 10. 06. 2022

Spracovali: JUDr. Ľubica Palková, odbor správy majetku

PhDr. Jana Knežová, PhD., JUDr. Alexandra Čelková Ferencechová, odbor kultúry