

Nájom nebytových priestorov pre Inovačné centrum Košického kraja

Inovačné centrum Košického kraja, so sídlom Strojárskejšká č. 3, Košice IČO: 54080576 (ďalej len „ICKK“) má vo výpožičke nebytové priestory v budove súpisné číslo 1067, na pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/7, katastrálnom území Letná, evidovanej na liste vlastníctva číslo 11618, v areáli na Strojárskej č. 3 v Košiciach za účelom umiestnenia kancelárií a administratívnych priestorov ICKK na základe Zmluvy o výpožičke nebytových priestorov č. 20/2022 zo dňa 24. 08. 2022. ICKK žiada o nájom ďalších nebytových priestorov na rovnakom poschodí, ktoré chce používať na komerčné účely v rámci plnenia svojej činnosti. Tento priestor má ICKK záujem ďalej prenajímať jednotlivcom alebo spoločnostiam, a to v koncepte: prenájom stola, prenájom rokovacej miestnosti, prenájom študovne alebo prenájom komunitného priestoru. Prenájom, o ktorý žiadajú sa týka nasledujúcich miestností: 107, 112, 128-2, 128-3, 129, 130, 131 o celkovej výmere 176,71m² na prvom poschodí v budove číslo IV, nachádzajúcej sa v areáli na Strojárskej č. 3 v Košiciach (ďalej len „nebytové priestory“) vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja a v správe Správy majetku Košického samosprávneho kraja.

ICKK vzniklo ako záujmové združenie právnických osôb, kde zakladajúcimi členmi sú Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, Technická univerzita v Košiciach, Univerzita veterinárskeho lekárstva a farmácie v Košiciach, mesto Košice a Košický samosprávny kraj. Aktivity ICKK sa oficiálne spustili od Q1/2022, kedy bola obsadená pozícia generálneho riaditeľa a následne bol založený tím, ktorí sa venuje aktivitám centra na základe Regionálnej inovačnej stratégie Košického kraja.

ICKK rozvíja a udržiava udržateľné koncepty, kde sa regionálny inovačný ekosystém neustále rozvíja interakciou všetkých kľúčových zainteresovaných strán v rámci inovačného trojuholníka. Vytvára systematické prepojenie medzi stredoškolským vzdelávaním, univerzitami a programami na zakladanie podnikov. Zameranie ICKK je výrazne znížiť únik mozgov, implementovať podnikateľské vzdelávanie do formálneho vzdelávania stredných škôl a tým zvýšiť talentovú zásobu inovátorov, poskytovať podnikateľské, konzultačné a mentorské služby začínajúcim podnikateľom alebo MSP a poskytovať podnikateľské poradenstvo pre regionálne spoločnosti. ICKK sa stane miestom, kde talenty, inovátori a podnikatelia nájdu miesto, kde môžu vystupovať a rásť. ICKK ponúka miesto, kde sa obchodné nápady stretávajú s obchodnými príležitosťami.

Od roku 2023 ICKK otvorilo prvé regionálne startupove centrum Startup Campus, ktoré je miestom, ktoré spája inovátorov, kreatívcov a coworkerov. Je to kreatívny priestor v centre Košíc, kde inovátori môžu pracovať, stretávať sa so zaujímavými ľuďmi z komunity a získať prístup ku vzdelávacím programom.

ICKK Identifikovalo potreby a výzvy v oblasti inovácií v Košickom kraji:

- Podľa European Innovation Scoreboard je Košický kraj vo väčšine metrík pod európskym priemerom.
- Klesajúci HDP v porovnaní so západnou Európou, technologické a inovačné výzvy viditeľné v medzisektorových doménach
- Silný odliv mozgov, takmer 20 000 ľudí od roku 2018 opustilo Košický kraj
- Nízky záujem študentov, talentov a inovátorov vytvoriť si svoj startup
- Chýbajúci koordinačný a orchestračný orgán v rámci inovačného ekosystému
- Od roku 2018 do roku 2020 klesol počet obyvateľov kraja o takmer 20 000 obyvateľov
- S takmer 23 000 študentmi na univerzitách v regióne počítame v meste okolo 45 startupov, v porovnaní s Helsinkami s takmer 40 000 študentmi a v meste počítame okolo 524 startupov.

- Chýbajúca systematická koncepcia podnikateľského vzdelávania na stredných školách, chýbajúce údaje spôsobili obmedzené prepojenie medzi potrebami študentov a ponukou vysokých škôl
- V regióne neexistuje finančná podpora alebo schéma financovania na podporu začínajúcich podnikov
- Rozmazané, nejednotné povedomie o údajoch súvisiacich s inováciami a podnikaním, ktoré priťahujú nové investície

ICKK požiadalo o nájom z dôvodu, že chce v rámci implementácie Regionálnej inovačnej stratégie Košického kraja a práce so startupmi, inovátormi a inovačnom komunitou (ako hlavná inštitúcia zodpovedná za implementáciu Regionálnej inovačnej stratégie) vytvoriť komunitný a inovatívny priestor, ktorý bude slúžiť ako coworking, miesto pre meetupy, kancelárie pre startupy a priestor pre realizáciu vzdelávacej činnosti. Coworking priestor bude následný prenajímaný tretím stranám alebo osobám (bude prenajímané buď miesto na konkrétny čas alebo kancelária). Súčasne plánujú v priestoroch realizovať podujatia, meetupy, konferencie.

ICKK plánuje podnájom coworkingu realizovať s využitím mobilnej aplikácie, pomocou ktorej sa budú nebytové priestory prenajímať. Prenajímať sa bude stôl, zasadačka, študovňa, komunitný priestor atď., a to s možnosťou prenájmu na mesiac, deň alebo hodinu. Študenti KSK SŠ a Univerzitní študenti dostanú možnosť užívať časť priestoru 8 hodín za mesiac zdarma.

Podľa vyjadrenia správcu sú predmetné priestory voľné, v súčasnosti neeviduje žiadnych iných záujemcov o tieto priestory, a preto nemá výhrady k tomu, aby ich využívalo ICKK. Výška nájomného je navrhovaná vo výške posledného vysúťaženého komerčného nájomného u správcu na obdobný účel v sume 52,61 € za m² na rok.

Vzhľadom na povahu účelu využitia nebytových priestorov je vhodnejšou formou zmluvného usporiadania nájom týchto priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Vzhľadom na uvedené prekladáme Zastupiteľstvu Košického samosprávneho kraja nájom nebytových priestorov pre nájomcu tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie časť B/, tzn. na dobu neurčitú s nájomným 52,61 eur/m²/rok s možnosťou správcu ho jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne vo výške 10 %, s možnosťou podnájmu uvedených priestorov, s povinnosťou nájomcu poskytnúť študentom stredných škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti Košického samosprávneho kraja bezodplatné užívanie nebytových priestorov 8 hodín za mesiac, za účelom vytvorenia komunitného a inovatívneho priestoru, ktorý bude slúžiť ako coworking, miesto pre meetupy, kancelárie pre startupy a priestor pre realizáciu vzdelávacej činnosti a činnosti s tým súvisiace v rámci implementácie Regionálnej inovačnej stratégie Košického kraja z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý je verejnoprospešná činnosť spočívajúca v podpore a udržaní podnikateľskej činnosti v kraji, vytvorení komunitného a inovatívneho priestoru, ktorý bude slúžiť ako coworking, miesto pre meetupy, kancelárie pre startupy a priestor pre realizáciu vzdelávacej činnosti v rámci implementácie Regionálnej inovačnej stratégie Košického kraja.

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

Košice 25. 09. 2023

Spracovala: JUDr. Ľubica Palková, odbor správy majetku