

Dôvodová správa

k nájmu nehnuteľností na Južnej triede 2 v Košiciach pre Arcidiecéznu charitu Košice

Košický samosprávny kraj (KSK) je vlastníkom nehnuteľností (štyroch budov, garáže, skladu, pozemkov zastavaných stavbami a príslušných pozemkov) nachádzajúcich sa na Južnej triede 2 v Košiciach. Uvedené nehnuteľnosti sú v nájme Arcidiecéznej charity Košice (ADCH) za účelom poskytovania sociálnych služieb. V súčasnosti má ADCH uzavretú nájomnú zmluvu s KSK do 29.02.2020 **za nájomné vo výške 0,03 €/rok s tým, že uhrádza KSK aj finančnú náhradu vo výške dane z nehnuteľností (1739,88 €) a zabezpečuje poistenie nehnuteľností na vlastné náklady.**

V júni 2012 ADCH požiadala KSK o predĺženie doby nájmu do 28.02.2027 z dôvodu, že plánuje modernizáciu vykurovania a prechod z centrálného na lokálne vykurovanie prostredníctvom investora - spoločnosti KOOR, s.r.o.. Uvedená spoločnosť požaduje, aby ADCH preukázala dlhodobjší nájomný vzťah s KSK ako vlastníkom budovy, v ktorej bude zámer realizovať. **Investor požaduje nájom na obdobie 15 rokov od predpokladanej realizácie zámeru, tzn. do roku 2027** a to vzhľadom na výšku a charakter plánovanej investície.

V súčasnosti je vykurovanie prenajatých budov zabezpečované na základe dodávky tepla spoločnosťou TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice (TEHO). Modernizácia vykurovania a prechod z centrálného na lokálne vykurovanie je navrhované vybudovaním nového technologického zariadenia plynovej kotolne, ktorá bude umiestnená v jednej z prenajatých budov. **Predpokladaná výška tejto investície je 105 000 € bez DPH a po ukončení nájmu ADCH navrhuje prevod zariadenia do vlastníctva KSK za kúpnu cenu 1, - €.** V prípade skončenia nájmu pred uplynutím požadovanej doby ADCH navrhuje technologické zariadenie demontovať na ich náklady, resp. náklady investora a dodávka tepla bude obnovená spoločnosťou TEHO.

Zároveň uvádzame, že ADCH už v roku 2010 plánovala modernizovať centrálnu vykurovanie z prostriedkov Európskych sociálnych fondov, preto vypracovala projektovú dokumentáciu na výstavbu plynovej kotolne ako technologického zariadenia. Z toho dôvodu bola uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú – 10 rokov. Plánovanú investíciu sa jej však nepodarilo zrealizovať, nakoľko nezískala finančné prostriedky, a preto v decembri 2011 začala ADCH svojpomocne realizovať pomocné stavebné práce na vlastné náklady a hľadala spôsob ako projekt zrealizovať.

V súvislosti s prenájomom majetku KSK je potrebné aplikovať postup podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom KSK.

Podľa ust. § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov je vyšší územný celok povinný primerane uplatniť ustanovenia týkajúce sa predaja majetku aj pri prenechávaní majetku do nájmu, to znamená, že prenechať majetok vyššieho územného celku do nájmu je možné iba na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo aj tzv. priamym nájomom, a to najmenej za také nájomné, aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti. Výnimkou z tohto postupu je dôvod hodný osobitného zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo rozhodne trojpäťninovou väčšinou všetkých poslancov.

Poskytovanie sociálnych služieb ADCH v prenajatých priestoroch je možné považovať za dôvod hodný osobitného zreteľa.

Podľa ust. § 7 bod 11 a §14 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja Zastupiteľstvo KSK schvaľuje nájom nehnuteľnej veci na dobu určitú nad 10 rokov.

Odbor sociálnych vecí a zdravotníctva Úradu KSK súhlasí s predĺžením doby nájmu, nakoľko ADCH zabezpečuje v prenajatom objekte poskytovanie sociálnych služieb, ktoré

sú v meste Košice nedostatkové. Zároveň informuje, že na základe zmluvy o poskytnutí finančného príspevku na poskytovanie sociálnych služieb poskytne KSK v roku 2012 ADCH sumu 81 817,80 €.

Odbor financií Úradu KSK nemá pripomienky k predĺženiu doby nájmu v prípade, že uvedená investičná akcia sa zrealizuje bez nároku na jej náhradu zo strany KSK.

Odbor správy majetku Úradu KSK súhlasí s prenájmom za podmienok, že stavebné a iné práce spojené s osadením a sprevádzkovaním zariadenia budú vykonané na náklady ADCH bez nároku na ich náhradu zo strany KSK a po uplynutí dohodnutej doby nájmu bude zariadenie prevedené do vlastníctva KSK za kúpnu cenu 1, - €. V prípade, ukončenia nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby bude zariadenie prevedené do vlastníctva KSK za symbolickú cenu a nájomca bude povinný podmienky KSK preniesť aj na investora. Dohodnutá doba nájmu sa zmení na dobu neurčitú, ak nájomca nebude mať do 30.06.2013 vydané platné stavebné povolenie. Uvedené podmienky budú súčasťou nájomnej zmluvy.

ADCH a investor neakceptovali podmienku, aby v prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu bolo zariadenie prevedené do vlastníctva KSK za symbolickú kúpnu cenu. Navrhli prevod za kúpnu cenu vo výške zostatkovej ceny zariadenia, prípadne za cenu podľa znaleckého posudku.

Komisia Zastupiteľstva KSK k hospodáreniu s majetkom na zasadnutí dňa 02.08.2012 po oboznámení sa s vyššie uvedenými skutočnosťami žiada do nájomnej zmluvy s ADCH zapracovať, aby v prípade ukončenia nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby bolo technologické zariadenie plynovej kotolne prevedené do vlastníctva KSK za kúpnu cenu 1,- €, resp. na náklady ADCH demontované a dotknuté priestory navrátené do pôvodného stavu, prípadne KSK bude požadovať aj obnovenie dodávky tepla. Komisia odporúča materiál o nájme nehnuteľností na Južnej triede 2 v Košiciach pre Arcidiecéznu charitu Košice predložiť na zasadnutie Zastupiteľstva KSK a schváliť.

Obidve alternatívne požiadavky komisie boli predložené ADCH, ktorá po prerokovaní s investorom súhlasila s demontážou zariadenia na ich náklady, v prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu.

Vzhľadom na skutočnosť, že nájomné pre ADCH nie je v mieste a čase obvyklé a doba nájmu je dlhšia ako 10 rokov, takýto nájom podlieha schváleniu Zastupiteľstvom KSK, vrátane dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Zastupiteľstvu KSK na schválenie nájom nehnuteľností pre ADCH v rozsahu a za podmienok uvedených v návrhu na uznesenie.

Príloha: kópia z katastrálnej mapy

Košice, 07.08.2012

Spracovala: JUDr. Marta Vargová
odbor správy majetku