

Ukončenie nájmu k majetku v nájme KLUB MADA BULÍK

Na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 1/2012 zo dňa 29. 10. 2012 boli nižšie uvedené nehnuteľnosti dané do nájmu nájomcovi športovému klubu - KLUB MADA BULÍK, Komenského 20, 071 01 Michalovce z dôvodu hodného osobitného zreteľa na základe Uznesenia č. 412/2012 z 15. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja (ďalej len „KSK“) konaného dňa 16. apríla 2012 za nájomné vo výške 62,25 eur/rok, za účelom zachovania a rozvoja jazdeckého športu, s cieľom podpory športovej činnosti športových klubov v Košickom kraji a rozvoja mládežníckeho jazdeckého športu a chovu koní v okrese Michalovce.

Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľností:

- administratívna budova so súpisným číslom 437, na parcele registra C KN parc. č. 452 zapísaná na liste vlastníctva č. 5982,
- predajne so súpisným číslom 5773, na parcele registra C KN parc. č. 451 zapísané na liste vlastníctva č. 5982,
- budova praxe so súpisným číslom 5779, na parcele registra C KN parc. č. 444 zapísaná na liste vlastníctva č. 2029 a
- silážna jama – stavba nezapísaná na liste, ktoré sú evidované Okresným úradom Michalovce, katastrálne územie Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce.

Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vyššie uvedených nehnuteľnostiach:

- kancelárske priestory (209,73 m²), sociálne zariadenia (101,11 m²) a skladové priestory (6,91 m²) nachádzajúce sa v administratívnej budove súpisné číslo 437, ulica Kapušianska, Michalovce,
- obchodné priestory (126,48 m²) nachádzajúce sa v budove predajne súpisné číslo 5773, ulica Kapušianska, Michalovce,
- maštal' pre kone (459,00 m²) nachádzajúca sa v budove praxe súpisné číslo 5779, ulica Kapušianska, Michalovce,
- príprava krmív (653,00 m²) nachádzajúca sa na pozemku označenom silážna jama, ulica Kapušianska, Michalovce.

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na administratívu klubu, klubovňu, učebňu, miestnosť na výstavu trofejí, skladové priestory, stajňa pre kone, prípravovňu krmiva pre kone.

Podľa vyjadrenia správcu nehnuteľností Strednej odbornej školy technickej, Partizánska 1, Michalovce zo dňa 05.12.2019 nájomca nehnuteľnosť „predajňa“, ako aj nehnuteľnosť „administratívna budova“ od začiatku nájmu doteraz nevyužíval/nevyužíva a neudržoval/neužriava. Ostatné nehnuteľnosti - „budova praxe“ a „silážna jama“ neužriaval/neužriava, ale podľa možnosti technického stavu využíva.

Zistený stav podľa správ správcu nehnuteľností z obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.03.2020 a 15.05.2020:

Administratívna budova – nachádza sa vo dvore v blízkosti hlavnej cesty. Prízemná časť budovy je jednopodlažná, v ktorej sa nachádza zasadačka a prislúchajúce sociálne zariadenie. Táto časť je pomerne v dobrom stave, strecha v tejto časti nepreteká, no využívaná nie je. Ďalšia časť, v ktorej sa nachádzajú kancelárie, je dvojpodlažná – 3 miestnosti na prízemí a 4 miestnosti na poschodí. V týchto častiach nehnuteľnosti chýbajú radiátory, nakoľko podľa vyjadrenia nájomcu, boli odcudzené neznámym páchatel'om, o čom má policajný záznam. V tejto časti budovy zateká strecha, miestnosti na poschodí sú zatečené a vlhké. Po zemi je popadaná omietka zo stropov.

Budova praxe – nachádza sa v strednej časti dvora. Niektoré miestnosti sú prázdne, v iných sa nachádzajú rôzne veci. V budove taktiež chýbajú radiátory a zárubne, ktoré boli taktiež odcudzené neznámym páchatelom. Strecha na niektorých miestach zateká.

Predajne – prízemná budova sa nachádza taktiež vo dvore, no v blízkosti hlavnej cesty. Prístup je možný aj z cesty. Budova má dve časti so samostatnými vchodmi. V jednej časti – bývalej predajni autosúčiastok sú prázdne miestnosti vo veľmi zlom stave. V druhej časti – bývalom bare sa dokonca nachádza zariadenie bývalého nájomcu. Strecha budovy predajní je v dezolátnom stave. Kazety a omietka zo stropov je opadaná. V časti bývalého baru je od dvora rozbité okno. Nájomca tieto priestory vôbec nevyužíval, neužíval predmet nájmu riadne s náležitou odbornou starostlivosťou.

Nájomca bol správcom písomne upozornený, že na základe uzatvorenej zmluvy je povinný užívať predmet nájmu na v zmluve uvedený účel a zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Zároveň bol upozornený, aby aj v ostatných priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu dodržiaval účel nájmu a zabezpečil ich bežnú údržbu. Napriek tomu nájomca neužíva ostatné nehnuteľnosti a ani nezabezpečuje bežné opravy a údržbu a vo svojom stanovisku uvádza, že uvedené nehnuteľnosti sú od začiatku nájmu v zlom technickom stave. To ale správca vyvracia s odôvodnením, že do uzavretia zmluvy ich prenajímali a slúžili ako obchodné priestory, ktoré boli kontrolované hygienikmi. O prenájom „predajne“ v súčasnosti prejavil záujem miestny podnikateľ, s uvedením, že ak by nevyužívané, chátrajúce priestory dostal do nájmu, budovu by zrekonštruoval a využíval by ju na podnikanie v oblasti gastronómie. Zároveň by vytvoril aj niekoľko pracovných miest. Správca preto oslovil súčasného nájomcu, aby prehodnotil vrátenie nevyužívaných nehnuteľností, ten však uviedol, že sa nemieni uvedených priestorov vzdať a chcel by nehnuteľnosti odkúpiť a následne zrekonštruovať.

Zo zisteného stavu vyplýva, že nájom uvedených nehnuteľností nespĺňa účel, z dôvodu ktorého bol uzavretý.

Zároveň uvádzame, že pozemky pod nehnuteľnosťami sú vo vlastníctve KSK, no o príslušné pozemky sa vedie súdny spor, sú predmetom delimitácie resp. časť pozemkov je vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu.

Na základe vyššie uvedeného navrhujeme ukončenie nájmu k majetku v nájme KLUB MADA BULÍK s tým, že nájom skončí výpoveďou zo strany prenajímateľa v zmysle Čl. V. bod 2 písm. a) Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 1/2012 zo dňa 29.10.2012, podľa ktorého prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodržiava a porušuje ustanovenia zmluvy, s výpovednou lehotou 2 mesiace.

Keďže ide o nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa schváleného Zastupiteľstvom KSK, k uvedenej zmene môže dôjsť až po schválení Zastupiteľstvom KSK.

Spracovala: JUDr. Ivana Puchallová, PhD.

Vedúca správnej, sporovej, personálnej agendy a sťažností Odboru školstva KSK

Košice 10.07.2020

Prílohy:

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2012
2. Stanovisko k nájomcovi zo dňa 5.12.2019
3. Správa z obhliadky nehnuteľností zo dňa 9.3.2020 a zo dňa 15.05.2020
4. Fotografie nehnuteľností