

Finančné vysporiadanie investícií BONA FIDE, o. z.

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

Východiská:

Základný právny a skutkový rámec:

Občianske združenie BONA FIDE, o. z. (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 4 (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. 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 a časť pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/7 (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 eur (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 eur. 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:

Investície nájomcu	Výška nákladov v €	Plnenie v €
Štúdia (interiér, technologické vybavenie)	5 000,00	0,00
Rozvody energií, plán počítačovej siete, optické káble	3 000,00	16 296,67
- elektroinštalácia		3 931,32
- dodávka elektroinštalácie		2 951,69

- vybudovanie Unifi-Ap-LR v priestoroch Tabačky		6 360,00
- poplašné zariadenie, vrátane montáže		3 053,66
Investície interiér + vnútorné vybavenie + iné	20 000,00	27 609,45
- dodávka a montáž zasklenia výťahu		3 668,45
- imitácia pôvodného výťahu oceľová konštrukcia		1 428,42
- rekonštrukcia barového pultu		2 497,06
- stupňovité hľadisko v kine		6 808,64
- Orgonstudio – úprava priestoru		1 680,86
- MusicLabStudio – úprava priestoru		1 896,82
- hasiace prístroje		542,64
- kávovar vrátane filtra		2 001,60
- koberce		299,82
- iné (opieskovanie stoličiek a obručí, elastická podkladová doska a pod.		2 448,78
- iné – vonkajšia izolácia okien		2 169,46
- umývačka riadu Fast 140		1 155,14
- automatický zmäččovač 8 l		453,12
- výrobnik ľadu CB 184 W		558,64
Technologické vybavenie Tabačka	50 000,00	41 601,41
- svetelná, zvuková technika a pod. od ShowMedia s.r.o.		36 269,10
- prehrávač, tlačiarne, počítač, slúchadlá, projektor, mikrofón		5 080,31
- FLYHT PRO CasseforMixpult		80,00
- technika od ShowMedia s.r.o.		172,00
Nábytok a zariadenie	20 000,00	15 376,07
- stolárske výrobky		5 683,16
- mobiliár		3 414,68
- prekrytie smetných nádob		1 896,00
- retro nábytok, použitý nábytok, sedadlá do kina		2 213,00
- nábytok (IKEA, KIKA, JYSK, Hornbach)		1 799,23
- barová stolička		370,00
SPOLU	98 000,00	100 883,60

Do uvedenej sumy neboli započítané investície s faktúrami vystavenými po termíne (monitor, Samsung v sume 679 eur s faktúrou vystavenou 19. 06. 2018 a web kamera v sume 119 eur s faktúrou vystavenou 20. 07.2018). Pri zohľadnení aj týchto položiek by investície nájomcu boli 101 681,60 eur. 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 aktuálne platnej dohody o platbách zo dňa 28. 07. 2020 platnej od 01. 08. 2020 do 31. 03. 2021 platí nájomca nájomné vo výške 2549,80 eur/mesiac a preddavky za služby spojené s nájmom vo výške 6031,00 eur/mesiac, spolu vo výške 8580,80 eur/mesiac.

Z dôvodu omeškania nájomcu s úhradou nájomného a úhrada 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 eur. 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 3 350,00 eur). 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 eur uhradiť do 30. 06. 2022 (mesačná splátka v zmysle vyhlásenia dlžníka a uznania dlhu zo dňa 26. 08. 2019 v znení dodatkov predstavuje 4036,00 eur). Zostatok dlhu na nájomnom a službách spojených s užívaním predmetu nájmu ku dňu 01. 02. 2021 je 68 615,54 eur (ďalej len „dlh od roku 2018“). Predmetné splátky dlhu uhrádza nájomca pravidelne.

Podľa vyjadrenia správcu od mesiaca júl 2018 nájomca pravidelne uhrádza vyššie uvedené platby na nájomnom s výnimkou platieb za mesiace 04-06/2020, 10,11,12/2020 a 01/2021, ktoré nájomca neuhradil z dôvodu výpadku príjmu spôsobeného opatreniami štátu prijatými za účelom zamedzenia šírenia ochorenia COVID - 19, v dôsledku ktorých mal a aj v súčasnosti má nájomca povinnosť zatvoriť prevádzku a neorganizovať kultúrne podujatia.

V rámci prvej vlny pandémie vznikol nájomcovi nárok na dotáciu na nájomnom poskytnutú Ministerstvom hospodárstva SR ako aj na zľavu na nájomnom vo výške 50 % od KSK. V dôsledku uvedeného eviduje správca voči nájomcovi nový dlh vo výške 19 751,42 eur za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za mesiace 04,05,06/2020 a časť nájomného za mesiac 06/2020.

V rámci druhej vlny pandémie a kvôli opatreniam štátu prijatými od októbra 2020 eviduje správca dlh na nájomnom a službách spojených s nájmom aj za mesiace 10,11,12/2020 a 01/2021 vo výške 34 323,20 eur. Ministerstvo hospodárstva SR poskytuje dotáciu na nájomné aj pre nájomcov dotknutých opatreniami prijatými od októbra 2020 v obdobnom režime, a z toho dôvodu je predpoklad, že nájomcovi bude poskytnutá dotácie aj počas obdobia druhej vlny pandémie.

Zo strany štátu majú byť vyhlásené aj ďalšie výzvy na poskytnutie štátnej pomoci pre kultúru, do ktorých by sa mal nájomca viesť zapojiť a z ktorých by mohol získať financie na kompenzáciu strát z hospodárskej činnosti, ako aj na refundáciu fixných prevádzkových nákladov za obdobie trvania opatrení štátu.

Výsledky rokovaní s nájomcom od roku 2018

Od júna 2018 a následne opakovane aj v ďalšom období sa uskutočnili rokovania medzi nájomcom, správcom a zástupcami Košického samosprávneho kraja, neskôr aj za účasti zástupcov mesta Košice, a to za účelom hľadania riešenia nepriaznivej situácie spojenej s neuhrádzaním nájomného a úhrad za služby spojených s nájmom.

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. Podfinancovanie 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 nájmom, ktorú vie pokryť svojimi príjmami je 9 000 eur, ale pri tejto sume neostávajú už žiadne prostriedky na ďalší rozvoj a inovácie.

Výsledkom predmetných rokovaní sú nasledujúce skutočnosti:

- 1) Od mesiaca júl 2018 nájomca pravidelne uhrádza nájom a úhrady za služby spojené s nájmom, s výnimkou mesiacov ovplyvnených opatreniami štátu na zamedzenie šírenia ochorenia COVID -19 .
- 2) Pôvodný dlh od roku 2018 vo výške 147 231,54 eur, uhrádza nájomca pravidelne v mesačných splátkach po 4036,00 eur, a k dátumu 01. 02. 2020 bol znížený na 68 615,54 eur.
- 3) Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 206/2019 zo dňa 29. apríla 2019, bol schválený nájom javiskovej techniky pre nájomcu za nájomné vo výške 900 eur ročne počas doby nájmu priestorov, v ktorých sa javisková technika nachádza a následne bola medzi správcom a nájomcom uzatvorená zmluva č.1/HM/2020 o nájme hnutel'ných vecí zo dňa 03. 04. 2020.
- 4) Zo strany nájomcu bola vykonaná úprava výšky úhrad za služby spojených s nájmom u všetkých podnájomcov.
- 5) 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 nájmom zo sumy 6 820,50 eur/mesiac na sumu 6 340,50 eur/mesiac.

Vzhľadom na aktuálny skutkový stav bola zo strany KSK deklarovaná vôľa pripraviť návrh riešenia vzniknutého dlhu nájomcu na rokovanie Zastupiteľstva KSK, a to v rovine **zápočtu vynaložených investícií zo strany nájomcu voči dlhu nájomcu.**

Návrh riešenia:

Celosvetovo zlou situáciou spôsobenou šírením ochorenia COVID-19 a predovšetkým opatreniami štátu prijatými na zamedzenie šírenia tohto ochorenia bol nájomca dotknutý v značnom rozsahu, čo spôsobilo zníženie jeho príjmu a následne vznik nových dlhov predovšetkým na službách spojených s nájmom za mesiace, počas ktorých nemôže prevádzkovať kultúrne centrum a organizovať kultúrne podujatia. Za účelom zamedzenia ďalšieho zvyšovania dlhu, nájomca opätovne požiadal vlastníka o zníženie dlhu, ktorý voči nemu správca eviduje od roku 2018 formou započítania jeho investícií/výdavkov súvisiacich s rekonštrukciou, úpravou a vybavením predmetu nájmu s dlhom voči správcovi, a to predovšetkým za účelom pomoci udržania zázemia kultúrneho centra a kreatívneho priemyslu. Odpadnutím povinnosti uhrádzať mesačne splátku vo výške 4036 eur, by nájomca ušetril finančné prostriedky na uhrádzanie nájomného a predovšetkým úhrad za služby spojených s nájmom počas obdobia účinnosti opatrení štátu. Súčasne navrhol, s cieľom úplne minimalizovať jeho dlhy voči KSK, v prípade schválenia započítania jeho investícií s dlhom od roku 2018, zabezpečiť finančné prostriedky vo výške 10 841,93 eur, ktoré by použil na úplné vyrovnanie dlhu evidovaného od roku 2018 a súčasne na vyplatenie ďalších dlhov, ktoré vznikli do 30. 09. 2020, na ktoré nevie čerpať dotácie od štátu.

Nájomca zložil do notárskej úschovy finančné prostriedky vo výške 10 841,93 eur.

Na základe posúdenia bolo možné investície uvedené v Odbornom vyjadrení 134/2017 rozdeliť na 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. Časť investícií zrealizoval nájomca počas predošlého nájomného vzťahu (zmluva o nájme nebytového priestoru č. 52/2009 zo dňa 15. 06. 2009). Zmarené investície vo výške 4 723,37 eur 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 zhodnotenie uvedené v prílohe návrhu na uznesenie vo výške 63 807,03 eur. Výška predmetných investícií vychádza z ich hodnoty v čase realizácie. V zmysle stanoviska spracovateľa Odborného vyjadrenia 134/2017 by určenie výšky predmetných investícií bolo rovnaké aj v prípade, že by vyhotovoval vyjadrenie ku dňu ukončenia nájmu v roku 2022, nakoľko investície, ktoré majú byť predmetom započítania, tvoria súčasť stavby, podliehajú opotrebeniu spolu so stavbou, do ktorej sú zabudované a nie je možné určiť ich individuálne opotrebenie a hodnotu závislú na čase.

Na základe vyššie uvedeného je Zastupiteľstvu KSK predkladané na schválenie finančné usporiadania investícií BONA FIDE, o. z. tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie 2.

Z dôvodu, že nájomná zmluva neriešila v čase uzatvorenia zmluvy možnosť počas nájomného vzťahu uhradiť náklady vynaložené nájomcom do majetku KSK, je potrebné upraviť aj podmienky nájmu, a to v takom znení ako sú uvedené v návrhu na uznesenie 1.

Uznesenie týkajúce sa 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 vzájomného započítania pohľadávok KSK a investícií nájomcu je možné predložiť na schválenie Zastupiteľstvu KSK len po predchádzajúcom schválení uznesenia týkajúceho sa ďalších podmienok nájmu pre nájomcu.

V prípade schválenia predloženého návrhu započítať investície nájomcu vynaložené na zhodnotenie majetku KSK vo výške 63 807,03 eur s jeho dlhom od roku 2018 na nájomnom a úhradách 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. Finančné prostriedky z notárskej úschovy budú odovzdané správcovi na úhradu zvyšku dlhu od roku 2018 a ďalších pohľadávok, ktoré správca voči nájomcovi eviduje do 30. 09. 2020, a to po schválení finančného vysporiadania investícií nájomcu Zastupiteľstvom KSK.

V zmysle vyššie uvedeného dôjde k navýšeniu hodnoty majetku KSK, ktorý je predmetom nájmu a k úhrade dlhov nájomcu, ktoré vznikli do dňa 30. 09. 2020.

Košice 03.02.2021

Vypracovali: JUDr. Boris Bilčák (riaditeľ KP)
JUDr. Ľubica Palková (OSM)