

MESTO KOŠICE

**Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov materiálu** | Znovuobnovenie kina Družba – úprava zmluvného vzťahu s nájomcom Chi3, občianske združenie |
| **Predkladá** | Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor mesta |
| **Spracovateľ** | Oddelenie právne a majetkové  Oddelenie strategického rozvoja |
| **Dátum zasadnutia** | 11. september 2025 |
| **Číslo spisu** | MK/A/2025/21113 |
| **Uznesenie** | **MZ** **MR** |

**Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 53 ods. 2 písm. d) a § 84 ods. 1 písm. h) a ods. 5 Štatútu mesta Košice a podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

**A. schvaľuje**

prenájom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Terasa:

1. objektu bývalého kina Družba - súpisné číslo stavby 203,
2. pozemkov KN C parcela č. 203/2 a č. 203/1 v celom rozsahu,
3. časti pozemkov KN C parcela č. 204 o výmere 178,4 m2, parcela č. 3938 o výmere 45,7 m2 a parcela č. 3939 o výmere 25,4 m2,

nachádzajúcich sa na Hronskej ulici v Košiciach **z dôvodov hodných osobitného zreteľa** pre občianske združenie Chi3, Alžbetina 55, Košice, IČO: 37 884 174  **za účelom** zriadenia a prevádzkovania multifunkčného kultúrno-spoločenského centras nájomným **1 €/rok za celý predmet nájmu** na obdobie **do 31. januára 2047.**

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že nájomca zriadi a následne bude prevádzkovať multifunkčné kultúrno-spoločenské centrum v objekte, ktorý je dlhodobo užívania neschopný, a teda neupotrebiteľný, a to z vlastných či externých finančných zdrojov, tak že znovuobnoví objekt funkčne aj obsahovo plne v súlade s dlhodobou víziou mesta Košice;

**B. žiada**

primátora mesta Košice zabezpečiť, aby zmluva o nájme nehnuteľností podľa časti A tohto uznesenia obsahovala záväzok nájomcu informovať Mestské zastupiteľstvo v Košiciach raz ročne o vykonaných aktivitách súvisiacich s plnením predmetu zmluvy, a to najmenej do roku 2030;

**C.** **zrušuje**

uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 739 zo dňa 23. 9. 2021 v časti B.

**Dôvodová správa**

Nájomnou zmluvou č. 202200200 zo dňa 31.01.2022 bol vytvorený právny vzťah občianskeho združenia Chi3, Alžbetina 55, Košice, IČO: 37 884 174, k objektu bývalého kina Družba a jeho najbližšieho okolia, a to za účelom znovuobnovenia jeho obsahového i funkčného využitia. Zmluva bola uzatvorená po predchádzajúcom schválení nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením MZ č. 739/2021.

V súvislosti **s prípravou žiadosti** nájomcu (občianskeho združenia Chi3) o poskytnutie nenávratného finančného príspevku zo štrukturálnych fondov EÚ bol v rámci metodických pracovných rokovaní posudzovaný aj text špecifikovanej zmluvy.

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie (MIRRI) v spolupráci s ďalšími odbornými útvarmi na ústrednej úrovni štátnej správy v rámci neformálnych konzultácii odporučilo prehodnotiť a upraviť text existujúcej nájomnej zmluvy do takej podoby, aby bola v súlade s podmienkami príslušnej výzvy a schémou štátnej pomoci. Súčasne vyjadrilo stanovisko, že by bolo veľmi pravdepodobné, že zmluva v aktuálnom znení by bola neakceptovateľná.

Na základe odporúčaní MIRRI sa pripravuje nový návrh nájomnej zmluvy, ktorá nebude obsahovať namietané náležitosti, a teda zmluvný vzťah by už nemal byť prekážkou úspešného vyhodnotenia nájomcom podanej žiadosti o nenávratné finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov EÚ za účelom vykonania rekonštrukcie objektu.

Zároveň pre úplnosť je potrebné dodať, že celková doba nájmu ani nájomné sa v porovnaní s predošlou (aktuálne platnou) zmluvou nemenia.

Majetková komisia – prerokuje materiál na najbližšom zasadnutí.

V zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení môže mesto Košice realizovať prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou všetkých poslancov.

V zmysle § 84 ods. 1 písm. h) Štatútu mesta Košice možno prenajať majetok mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa v prípade, že prenajímaný majetok je neupotrebiteľným majetkom; zároveň tento dôvod podľa § 84 ods. 4 a 5 štatútu umožňuje zníženie nájomného až na jedno euro. Z toho dôvodu – s prihliadnutím na reálny (neužívania schopný) stav nehnuteľnosti – sa navrhuje MZ najprv formálne rozhodnúť o jej neupotrebiteľnosti.

Obvyklý ročný nájom (§ 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí) bol určený pre prenajímané pozemky nasledovne:

1. pozemok KN C parcela č. 203/2 - znaleckým posudkom č. 113/2025 zo dňa 07.08.2025 - vo výške 19,167 €/m2, t. z. 28.400 €/rok
2. pozemok KN C parcela č. 203/1 - znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m2, t. z. 76.058,98 €/rok
3. pre časť pozemku KN C parcela č. 204- znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m2, t. z. 2.125,46 €/rok
4. pre časť pozemku KN C parcela č. 3938- znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m2, t. z. 67,91 €/rok
5. pre časť pozemku KN C parcela č. 3939 - znaleckým posudkom č. 118/2025 zo dňa 13.08.2025 - vo výške 11,914 €/m2, t. z. 302,62 €/rok

Pozemky označené v bodoch 3/, 4/, 5/ budú potrebné žiadateľovi o NFP na prípadnú realizáciu časti inžinierskych sietí, sadových úprav a spevnených plôch kina nasledovne:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Parcela č. | Výmera záberu m2 | Názov inžinierskej siete |
| 204 | 7,5 | Vodovodná prípojka (rekonštrukcia a vonkajší hydrant) |
| 204 | 27 | Kanalizačná prípojka splašková (rekonštrukcia) |
| 204 | 39,2 | NN prípojka (rekonštrukcia) |
| 204 | 45,9 | Slaboprúdová prípojka - optika |
| 204 | 52 | Spevnené plochy kina |
| 204 | 6,8 | Sadové úpravy |
| 3939 | 25,4 | Slaboprúdová prípojka - optika |
| 3938 | 5,7 | Sadové úpravy |

Všeobecnú hodnotu obvyklého nájmu objektu (stavby) nie je toho času možné znaleckým posudkom určiť, keďže objekt nie je užívania schopný. Znaleckým posudkom č. 113/2025 bola určená všeobecná hodnota objektu vo výške 1.690.000 €.

Na základe uznesenia mestskej rady bol doplnený návrh uznesenia MZ v časti B ohľadom informačnej povinnosti nájomcu. Čo sa týka požiadavky na predloženie aktualizovaného návrhu nájomnej zmluvy, táto bude poslancom MZ predložená bez zbytočného odkladu po jej neformálnom odkonzultovaní so zástupcami MIRRI, v záujme toho, aby neobsahovala také náležitosti, ktoré budú brániť prideleniu nenávratného finančného príspevku nájomcovi.

Príloha: grafika

Košice, 26.08.2025

Spracovalo: Oddelenie právne a majetkové

Oddelenie strategického rozvoja