



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Podnájom hádzanárskej haly (Multihaly) Alejová 2 v Košiciach občianskemu združeniu KOŠICE CROWS za 50 € bez DPH mesačne na dobu určitú 20 rokov z dôvodov hodných osobitného zreteľa
Predkladá	JUDr. Martin Petruško - námestník primátora mesta Košice
Spracovateľ	Ing. Róbert Ujpál - konateľ obchodnej spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Dátum zasadnutia	11. 12. 2017
Číslo spisu	
Uznesenie	MZ MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach
v súlade s § 53 ods. 2 písm. b 4.) Štatútu mesta Košice a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí v znení neskorších predpisov

schvaľuje

podnájom nehnuteľností:

- budova telocvične, súp. č. 2411, k. ú. Južné Mesto nachádzajúca sa na parcele registra C KN č. 504/30 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2986 m²,
- hádzanárske ihrisko, súp. č. 2414, k. ú. Južné Mesto nachádzajúce sa na parcele registra C KN č. 504/29 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 641 m² všetko zapísané na LV č. 11 650, a to občianskemu združeniu KOŠICE CROWS s výškou úhrady nájomného 50 € mesačne bez DPH za predmet nájmu na dobu určitú 20 rokov z dôvodov hodných osobitného zreteľa

Jedná sa o prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že je vo verejnom záujme poskytnutie priestorov občianskemu združeniu KOŠICE CROWS na jej využitie na športové účely, súťažné účely a pre tréningovú činnosť športových klubov.

Dôvodová správa

podnájom nehnuteľností:

- budova telocvične, súp. č. 2411, k. ú. Južné Mesto nachádzajúca sa na parcele registra C KN č. 504/30 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2986 m²,
- hádzanárske ihrisko, súp. č. 2414, k. ú. Južné Mesto nachádzajúce sa na parcele registra C KN č. 504/29 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 641 m² všetko zapísané na LV č. 11 650, a to občianskemu združeniu KOŠICE CROWS s výškou úhrady nájomného 50 € bez DPH mesačne na dobu určitú 20 rokov za predmet nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mesto Košice je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

- budova telocvične, súp. č. 2411, k. ú. Južné Mesto nachádzajúca sa na parcele registra C KN č. 504/30 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2986 m²
- hádzanárske ihrisko, súp. č. 2414, k. ú. Južné Mesto nachádzajúce sa na parcele registra C KN č. 504/29 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 641 m² všetko zapísané na LV č. 11 650 (ďalej len „hádzanárska hala“).

Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. (ďalej len „BPMK“) je ako právny nástupca Správy majetku mesta Košice, s. r. o. nájomcom hádzanárskej haly na základe Nájomnej zmluvy č. 2011002400, uzatvorenej s vlastníkom objektu Mestom Košice uzavretej v súlade s Uznesením MZ č. 150 z 19. 9. 2011 za nájomné 1 €. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú. Podľa článku V. ods. 1 zmluvy je nájomca oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretím osobám. Podľa článku V ods. 2 zmluvy v prípade prenechania predmetu nájmu alebo jeho častí do podnájmu tretím osobám je nájomca povinný postupovať podľa Štatútu mesta Košice.

V zmysle § 126 ods. 2 Štatútu mesta Košice Mestské obchodné spoločnosti pri nakladaní s majetkom, ktorý im prenechalo mesto do užívania, postupujú v súlade s uzavretou zmluvou, zákonom a svojimi vnútornými predpismi. Mestské obchodné spoločnosti primerane postupujú podľa tejto časti štatútu, ak zmluva uzavretá s mestom neustanovuje inak. Ak však mesto prenechalo svoj majetok mestskej obchodnej spoločnosti za odplatu nižšiu ako je obvyklá odplata pri dohodnutom účele užívania, mestská obchodná spoločnosť je oprávnená priamo prenechať tento majetok do ďalšieho užívania tretej osobe (najmä do podnájmu) za odplatu nižšiu ako je obvyklá odplata len s predchádzajúcim súhlasom mestského zastupiteľstva ako dôvod hodný osobitného zreteľa preto je návrh zníženého nájomného predložený na rokovanie MZ.

KOŠICE CROWS, občianske združenie, ktoré je členom Slovenského zväzu hádzanej (ďalej len „SZH“) ako športový klub, doručil žiadosť o prenájom hádzanárskej haly do dlhodobého prenájmu za účelom obnovy a rozvoja hádzanej ako aj ostatných halových športov s možnosťou sprostredkovania haly tretím osobám (športové akcie, kultúrne podujatia, akcie a pod.). KOŠICE CROWS, občianske združenie má záujem o dlhodobý prenájom hádzanárskej haly z dôvodu, že ide o jediná halu v Košiciach, ktorá spĺňa podmienky a parametre pre mužskú hádzanú stanovené SZH. Od apríla 2017 sú zaregistrovaní v SZH, pričom do konca mája nahlásili mužskú zložku 1. ligy, preto je nevyhnutné, aby mali zabezpečenú halu na tréningy, hlavne však na zápasy.

KOŠICE CROWS, občianske združenie požiadalo o dlhodobý prenájom hádzanárskej haly za symbolickú sumu 50 € bez DPH mesačne. Občianske združenie súčasne žiada aj o garantovanú dobu nájmu v trvaní 20 rokov. Podľa § 76 ods. 3 Štatútu mesta Košice, doba nájmu nemôže prekročiť podiel celkovej výšky investície a polovice ročnej výšky minimálneho nájomného. Minimálna výška ročného nájomného hádzanárskej haly je bez DPH 20 483,59 €, teda 1 706,98 € mesačne. Na to, aby bola daná doba nájmu 20 rokov, je potrebné, aby občianske združenie zainvestovalo do technického zhodnotenia nehnuteľností minimálne 204 835,90 € bez DPH. S touto výškou investície občianske združenie súhlasilo, nakoľko plánuje vykonanie rekonštrukcie jednak úpravou palubovky, ale aj úpravou ostatných priestorov telocvične (šatňa, posilňovňa, priestory pre rozhodcov, športovcov, miestnosť na regeneráciu a pod.), tiež majú v pláne upraviť vonkajší areál haly, odstrániť vonkajšiu prístavbu a na jej mieste vybudovať ihrisko; taktiež plánujú riešiť úsporu energií modernizáciou technológií.

Podnájomca bude zaviazaný finančné prostriedky vo výške 204 835,90 € bez DPH investovať do technického zhodnotenia do 10 rokov od účinnosti zmluvy o podnájme, tak že 40 000 € investuje do 2,5 roka od účinnosti zmluvy, ďalších 40 000 € do nasledujúcich 2,5 roka a v posledných piatich rokoch (v rámci 10 ročnej lehoty) investuje 124 835,90 €. Podnájomca bude povinný vždy do jedného mesiaca po uplynutí každého kalendárneho polroka (t. j. do 31. 1. a 31. 7.) preukázať vykonanie technického zhodnotenia za predchádzajúci polrok predložením uhradených faktúr so súpisom vykonaných prác. Nedodržanie výšky a termínu investície je dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Podnájomca si sám zabezpečí dodávku všetkých služieb (tepla, teplej a studenej vody, elektrickej energie buď uzavretím samostatných zmlúv s dodávateľmi alebo vstupom do existujúcich; upratovanie, deratizáciu a pod.....). Po celú dobu trvania nájmu bude na vlastné náklady realizovať všetky potrebné opravy a údržbu prenajatých priestorov, okrem havarijných stavov a väd na zabudovaných častiach nehnuteľností.

Prevádzka hádzanárskej haly je pre BPMK nákladná. Pri porovnaní výnosov a nákladov prevádzkovania hádzanárskej haly je hospodársky výsledok minimálne za posledné 4 roky výrazne záporný. Nerentabilnosť hádzanárskej haly je daná predovšetkým jej vysokou energetickou náročnosťou spôsobovanou zastaranými energetickými technologickými zariadeniami, veľkosťou haly a možnosťami prenájmu. Technologické zariadenia si vyžadujú rekonštrukciu, ktorú mieni vykonať práve podnájomca financovaním z vlastných (ním zabezpečených) zdrojov. Z vyššie popísaných dôvodov, hlavne s prihliadnutím na výšku investície občianskeho združenia do nehnuteľností, ktoré si vyžadujú vzhľadom na zlý technický stav a zastaranosť nákladnú rekonštrukciu, sa nám javí požiadavka uzatvorenia podnájomnej zmluvy na dobu určitú v trvaní 20 rokov s povinnosťou investície do technického zhodnotenia za nájomné 50 € bez DPH mesačne (BPMK DPH pri občianskych združeniach podľa internej smernice č. 6/2013 neuplatňuje) ako dôvodná a výhodná. Súčasne dôjde k podpore športu v Košiciach obnovou tréningovej haly, ktorých je v Košiciach nedostatok.

KOŠICE CROWS, občianske združenie má záujem využívať hádzanársku halu prioritne pre hádzanárov za účelom rozvoja hádzanej v Košiciach s možnosťou prenechania do užívania ďalším subjektom (hlavne iným halovým športom) predovšetkým na športové, súťažné účely a tréningovú činnosť.

Porada primátora dňa 23. 10. 2017 odporučila podnájom hádzanárskej haly (Multihaly) Alejová 2 v Košiciach občianskemu združeniu KOŠICE CROWS za 50 € bez DPH mesačne na dobu určitú 20 rokov z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Majetková komisia dňa 8. 11. 2017 odporučila postúpiť materiál: Podnájom hádzanárskej haly (Multihaly) Alejová 2 v Košiciach občianskemu združeniu KOŠICE CROWS za 50 € bez DPH mesačne na dobu určitú 20 rokov z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Mestská rada v Košiciach dňa 20. 11. 2017 odporučila predložiť materiál na schválenie do Mestského zastupiteľstva v Košiciach.

Vzhľadom na výšku podnájmu 50 € bez DPH za predmet podnájmu za rok na dobu určitú 20 rokov, je potrebné tento podnájom posudzovať ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a je potrebné ho predložiť na rokovanie MZ v Košiciach. V zmysle uvedeného zákona pri prenechávaní majetku obce do nájmu v prípadoch hodných osobitného zreteľa rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov a zámer prenajať majetok týmto spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Košice, 21. 11. 2017

Vypracovala: Mgr. Jana Weiss
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.