

Usporiadanie vzťahov medzi Mestom Košice a EEI s.r.o. v súvislosti s prevádzkovaním parkovacích miest v rezidentských lokalitách v meste Košice

A. Základné informácie

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach (MZ) č. 1025 zo dňa 12. 2. 2018 v súvislosti s usporiadaním vzťahov medzi mestom Košice a spoločnosťou EEI s.r.o. pri prevádzkovaní parkovacích miest MZ zvolilo predložený variant č. 2, t. j. aby rokovania medzi zmluvnými partnermi smerovali k dohode tak, že rezidentské lokality bude prevádzkovať právnická osoba so 100 % -nou majetkovou účasťou mesta Košice (zatiaľ čo v centrálnej mestskej zóne ostane ako prevádzkovateľ spoločnosť EEI s.r.o.).

Následne prebehli viaceré rokovania medzi odbornými útvarmi mesta a spoločnosťou EEI s.r.o., jednak za účelom presnej špecifikácie technického zhodnotenia, jednak za účelom špecifikácie tzv. hodnoty kontraktu (finančnej náhrady za predčasné skončenie prevádzkovania rezidentských lokalít).

Vzhľadom na to, že za časť parkovacích miest v rezidentských lokalitách spoločnosť EEI s.r.o. fakticky uhrádzala nájomné duplicitne (keďže tieto parkovacie miesta boli predmetom nájmu už v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy č. 2012001646 zo dňa 30. 7. 2012), upozornila na túto nezrovnalosť – t. j. za tieto parkovacie miesta nemala uhrádzať nájomné. Išlo o tieto parkovacie plochy:

- parkovisko na Žižkovej ulici (pri križovatke Kuzmányho – Štúrova – Žižkova),
- parkovisko na Sennom trhu (medzi Bajzovou ulicou a Palackého),
- závorové parkovisko Astória,
- parkovacie plochy na území ohraničenom ulicami Štúrova – Rastislavova – Kukučínova – Mlynárska – Fejova.

(V podstate všetky tieto parkovacie plochy boli v zmysle pôvodného VZN č. 147 súčasťou centrálnej mestskej zóny resp. osobitných parkovísk mimo CMZ; na základe VZN č. 157 sa stali súčasťou rezidentských lokalít.)

Vzhľadom na duplicitne hradené nájomné (raz na základe pôvodnej nájomnej zmluvy a raz na základe dodatku č. 2) spoločnosť EEI s.r.o. vzniesla požiadavku na vrátenie duplicitne uhradenej časti nájomného a zároveň vyčíslila duplicitne zaplatené nájomné za obdobie od 1. 7. 2017 do 28. 2. 2018 vo výške cca 69 tis. € (bez DPH). Táto suma bude ešte predmetom verifikácie zo strany mesta Košice.

Zároveň predkladaný materiál počíta s tým, že parkovacie plochy na území ohraničenom ulicami Štúrova – Rastislavova – Kukučínova – Mlynárska – Fejova (ďalej len „**dotknuté parkovacie plochy**“) ostanú súčasťou rezidentských lokalít (t. j. nie centrálnej mestskej zóny ako to bolo v prípade VZN č. 147), ktoré už nemá prevádzkovať spoločnosť EEI s.r.o.; na druhej strane spoločnosť EEI s.r.o. ostane prevádzkovateľom ostatných troch uvedených parkovísk (na Žižkovej ul., na Sennom trhu a parkovisku Astória). Vzhľadom na trvalé vyčlenenie dotknutých parkovacích plôch z predmetu nájmu podľa pôvodnej nájomnej zmluvy dôjde k zníženiu ročného nájomného o 17 444 € bez DPH (178 parkovacích miest x 98 € bez DPH za každé parkovacie miesto v zmysle čl. V bodu 5 nájomnej zmluvy).

B. Odkúpenie technického zhodnotenia vzťahujúceho sa na rezidentské lokality

Podľa čl. X bodu 4 nájomnej zmluvy pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu bude technické zhodnotenie prevedené do vlastníctva prenajímateľa za cenu maximálne vo výške daňovej zostatkovej hodnoty nájomcom zabudovaného technického zhodnotenia. Cena daňovej zostatkovej hodnoty sa určí na základe platných účtovných a daňových právnych predpisov. O prevode podľa predchádzajúcej vety zmluvné strany spíšu zápisnicu, pričom súčasťou prevodu budú: účtovné a daňové doklady, záručné listy, servisné knižky zabudovaných investícií.

V prílohe sa prikladá podrobný prehľad zrealizovaného technického zhodnotenia (predloženého spoločnosťou EEI s.r.o.), pričom daňová zostatková hodnota činí 1 109 735,52 € bez DPH (ku dňu 31. 7. 2018). DPH bude vysporiadaná v zmysle platných právnych predpisov.

C. Tzv. hodnota kontraktu

Rokovanie o hodnote kontraktu medzi zmluvnými stranami ešte nebolo definitívne ukončené, v tejto veci bolo zadané spracovanie znaleckého posudku za účelom odborného posúdenia hodnoty kontraktu. Doručenie znaleckého posudku predpokladáme cca týždeň pred zasadnutím mestského zastupiteľstva tak, aby závery plynúce zo znaleckého posudku boli k dispozícii príslušným komisiám, ktoré budú prerokúvať tento materiál, a následne aj samotnému mestskému zastupiteľstvu.

D. Náležitosti usporiadania vzťahov medzi mestom Košice a spoločnosťou EEI s.r.o.

Použité pojmy:

dotknuté parkovacie plochy – parkovacie plochy na území ohraničenom ulicami Štúrova – Rastislavova – Kukučínova – Mlynárska – Fejova, ktoré boli predmetom nájmu podľa pôvodnej nájomnej zmluvy a v súčasnosti sú súčasťou rezidentských lokalít podľa VZN č. 157;

dotknuté osobitné parkoviská – parkovisko na Žižkovej ulici (pri križovatke Kuzmányho – Štúrova – Žižkova), parkovisko na Sennom trhu (medzi Bajzovou ulicou a Palackého) a závorové parkovisko Astória;

rezidentské lokality – parkovacie miesta v rezidentských lokalitách v zmysle všeobecne záväzného nariadenia č. 157 o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na vymedzenom území mesta Košice (vrátane dotknutých parkovacích plôch) s výnimkou dotknutých osobitných parkovísk

nájomná zmluva – nájomná zmluva č. 2012001646 zo dňa 30. 7. 2012 (v znení neskorších dodatkov, ak výslovne nie je uvedené inak)

prenajímateľ – Mesto Košice

nájomca – EEI s.r.o.

1. Nájomcovi patrí za predčasné skončenie prevádzkovania rezidentských lokalít v zmysle dodatku č. 2 a dodatku č. 3 finančná náhrada vo výške uvedenej v schválenom uznesení.
2. Vzhľadom na to, že dotknuté parkovacie plochy, ktoré boli predmetom nájmu podľa pôvodnej nájomnej zmluvy účinnej k 1. 8. 2012 (spolu 178 parkovacích miest), sa majú komplexne pričleniť k rezidentským lokalitám, a teda je nutné ich odčleniť od pôvodného predmetu nájmu (podľa pôvodnej nájomnej zmluvy účinnej k 1. 8. 2012), s účinnosťou od 1. 8. 2018 sa ročné nájomné uvedené v čl. V bode 1 nájomnej zmluvy zníži o sumu 17 444 €. Zároveň v prílohe č. 1 zmluvy v tabuľke „Líniové parkoviská“ sa vypúšťajú riadky s označením ulíc Rázusova, Kukučínova, Zborovská, Mlynárska.
3. Prenajímateľ odkúpi technické zhodnotenie vzťahujúce sa na rezidentské lokality, ktoré zrealizovala spoločnosť EEI s.r.o., za kúpnu cenu vo výške daňovej zostatkovej hodnoty ku dňu 31. 7. 2018.
4. V prípade zavedenia nových typov parkovacích kariet (v dôsledku zmeny VZN) sa bude prihliadať na to, aby zavedené kategórie parkovacích kariet boli osobitne vydávané pre centrálnu mestskú zónu a osobitne pre rezidentské lokality tak, aby bolo možné rozčleniť príjem z predaja nových parkovacích kariet medzi prevádzkovateľa centrálnej mestskej zóny a prevádzkovateľa rezidentských lokalít.
5. Prenajímateľ vráti nájomcovi duplicitne uhradené nájomné vzťahujúce sa dotknuté parkovacie plochy a dotknuté osobitné parkoviská.

Košice 4. 4. 2018

spracovali: oddelenie právne a majetkové

oddelenie ekonomické

referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií