



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Podnájom meštianskeho domu na Hrnčiarskej ulici č. 17 v Košiciach pre MEDIPARTNERS, s.r.o. za 419,- € bez DPH/mesačne na dobu neurčitú	
Predkladá	JUDr. Martin Petruško - námestník primátora mesta Košice	
Spracovateľ	Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. Ing. Róbert Ujpál - konateľ spoločnosti	
Dátum zasadnutia	14.12.2015	
Číslo spisu	A/2015/	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 6 odst. 2 písm. b) Štatútu mesta Košice a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

s c h v a ľ u j e

podnájom majetku mesta Košice (v nájme spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.) - meštiansky dom na Hrnčiarskej č. 17 v Košiciach, vo výmere 651,47 m², pre podnájomcu spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o., s výškou úhrady za podnájom 419,- € bez DPH/ mesačne za predmet podnájmu a predĺženie podnájomnej zmluvy na dobu neurčitú.

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 potreby zachovania súčasného charakteru Uličky remesiel z hľadiska cestovného ruchu a kultúrneho rázu mesta Košice, a tiež z dôvodu, že na požadovaný, úzko vymedzený, a v súčasnosti nie veľmi výnosný účel podnájmu – dobové remeslo, v zmysle kolaudačného rozhodnutia, nie je takmer žiadny záujem o podnájom nehnuteľností na Hrnčiarskej ulici.

Obsadenie takejto nehnuteľnosti požadovaným remeselníkom za dodržania výšky úhrady za podnájom podľa Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice je obtiažne a časovo náročné.

Spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o. v súčasnosti užíva nehnuteľnosť na Hrnčiarskej ulici č. 17 v Košiciach na základe Zmluvy č. 6/05/Hr.17/N zo dňa 7.10.2005, s výškou úhrady za podnájom 419,- € bez DPH/ mesačne za predmet podnájmu, doba podnájmu uplynie dňa 1.3.2016.

Dôvodová správa

k podnájmu majetku mesta Košice (v nájme spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.) - meštiansky dom na Hrnčiarskej č. 17 v Košiciach, vo výmere 651,47 m², pre podnájomcu spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o., s výškou úhrady za podnájom 419,- € bez DPH/ mesačne za predmet podnájmu a predĺženie podnájomnej zmluvy na dobu neurčitú.

Mesto Košice v rokoch 1996 – 2000 s cieľom vytvorenia „Uličky remesiel“ zrealizovalo rekonštrukciu remeselníckych domov na Hrnčiarskej ulici (ďalej len „domy“), ktoré sa nachádzajú na území Mestskej pamiatkovej rezervácie.

Kolaudačnými rozhodnutiami bolo povolené užívanie „domov“ s účelovým určením na prevádzkovanie konkrétnych remesiel v jednotlivých „domoch“. Súčasťou „domov“ okrem prevádzkových, predajných a skladových priestorov, sociálneho zázemia sú aj samostatné bytové jednotky pre prevádzkovateľa.

„Domy“ boli Mestom Košice prenajaté Správe majetku mesta Košice, s.r.o., ktorej právnym nástupcom je Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. (ďalej „BPMK“). Ich prenájom bol realizovaný prostredníctvom verejných obchodných súťaží. **O dobe nájmu, stanovení výšky nájomného a iných zmluvných podmienkach rozhodovala Komisia mestského zastupiteľstva na predaj a prenájom majetku mesta Košice** (ďalej len „Komisia“).

Zmluvy o podnájme boli pôvodne **uzatvorené na dobu neurčitú, výška nájmu nebola stanovená v súlade s Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice** (ďalej len „Pravidlá“). „Komisia“ na svojom zasadnutí dňa 30.1.2006 **odporučila prenajať „domy“ na obdobie 10 rokov s podmienkou povinnosti počas platnosti zmluvy investovať 500 tis. Sk** (300 tis. Sk do piatich rokov nájmu a 200 tis. Sk v priebehu ďalších piatich rokov nájmu).

Spoločnosť **MEDIPARTNERS, s.r.o. v súčasnosti užíva „dom“ na Hrnčiarskej ulici č. 17 v Košiciach na základe Zmluvy č. 6/05/Hr.17/N zo dňa 7.10.2005, s výškou úhrady za podnájom 419,- € bez DPH/ mesačne za predmet podnájmu. Doba podnájmu bola dohodnutá na 10 rokov, doba podnájmu uplynie dňa 1.3.2016.** BPMK ako nájomca nehnuteľnosti, vzhľadom na blížiaci sa termín uplynutia doby podnájmu a záujmu spoločnosti MEDIPARTNERS, s.r.o. naďalej mať v podnájme nehnuteľnosť na Hrnčiarskej ulici č. 17 v Košiciach prehodnotil podnájomný vzťah.

Základným kritériom hodnotenia zmluvy zo strany BPMK bolo dodržanie povinnosti **investovať** do predmetu podnájmu finančné prostriedky vo výške **500 tis. Sk** (16 597 €) počas doby trvania zmluvy.

Na základe predložených podkladov BPMK vyhodnotil, že do predmetu podnájmu spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o. investovala požadované finančné prostriedky. Cena za podnájom nezodpovedá výške ceny podnájmu podľa pravidiel, ktorá by mala byť vo výške 957,02 Eur bez DPH/mesačne. V prípade navýšenia ceny podnájmu na minimálnu hodnotu podľa Pravidiel išlo by o navýšenie o sumu 538,02 Eur mesačne, t.j. 6 456,24 Eur ročne, čo je možné považovať za enormné navýšenie a z pohľadu žiadateľa ako podnikateľského subjektu i za likvidačné najmä s ohľadom na nadštandardnú investíciu do rekonštrukcie objektu.

Č. zmluvy zo dňa	Doba neurčitá od/do	Doba určitá 10 rokov od/do	Povinnosť investovať	Cena podnájmu podľa zmluvy v €/mes. bez DPH	Cena podnájmu podľa "Pravidiel" v €/mes. bez DPH	Rozdiel v cene podnájmu v €/mes.bez DPH oproti „Pravidlám“
6/05/Hr.17/N 7.10.2005	1.11.2005 - 28.2.2006	1.3.2006 - 1.3.2016	splnená	419,00	957,02	538,02

Z hľadiska cestovného ruchu a kultúrneho rázu mesta Košice je dôležité zachovanie súčasného charakteru Uličky remesiel. Na požadovaný, úzko vymedzený, a v súčasnosti nie veľmi výnosný účel podnájmu – dobové remeslo, v zmysle kolaudačného rozhodnutia, nie je takmer žiadny záujem o podnájom nehnuteľností na Hrnčiarskej ulici. Obsadenie takejto nehnuteľnosti požadovaným remeselníkom za dodržania výšky úhrady za podnájom podľa Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice je obtiažne a časovo náročné.

Spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o. užíva nehnuteľnosť na Hrnčiarskej ulici č. 17 v Košiciach s výškou úhrady za podnájom 419,- € bez DPH/ mesačne. V návrhu je ponechaná úhrada za podnájom nehnuteľnosti v takej výške, ako platí spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o. aj v súčasnosti.

Porada primátora dňa 26.10.2015 súhlasila s podnájmom majetku mesta Košice (v nájme spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.) - meštianskeho domu na Hrnčiarskej č. 17 v Košiciach, vo výmere 651,47 m², pre podnájomcu spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o., s výškou úhrady za podnájom 419,- € bez DPH/ mesačne za predmet podnájmu a predĺženie podnájomnej zmluvy na dobu neurčitú.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 09.11.2015 odporučila podnájom majetku mesta Košice (v nájme Bytového podniku mesta Košice, s.r.o.) – meštianskeho domu na Hrnčiarskej č. 17 v Košiciach, vo výmere 651,47 m², pre podnájomcu spoločnosť MEDIPARTNERS, s.r.o., s výškou úhrady za podnájom 419,- € bez DPH/ mesačne za predmet podnájmu a predĺženie podnájomnej zmluvy na dobu neurčitú s tým, že materiál bude predložený na schválenie do Mestského zastupiteľstva v Košiciach ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods.9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Mestská rada v Košiciach dňa 23.11.2015 odporučila predložiť materiál na schválenie do Mestského zastupiteľstva v Košiciach.

Vzhľadom na výšku nájmu 419,- € bez DPH/mesačne za predmet podnájmu, 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, 24.11.2015

Vypracovala: Mgr. Alena Štefanová
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.