



MESTO KOŠICE

## **Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

<b>Názov materiálu</b>	Usporiadanie niektorých majetkových vzťahov, týkajúcich sa Hádzanárskej haly na VŠA, Alejová 2, Košice	
<b>Predkladá</b>	Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta Košice	
<b>Spracovateľ</b>	Oddelenie právne a majetkové MMK	
<b>Dátum zasadnutia</b>		
<b>Číslo spisu</b>	MK/A/2022/19902	
<b>Uznesenie</b>	<b>MZ</b>	<b>MR</b>

## **Návrh na uznesenie**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

podľa §10 ods. 3 písm. c) zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov

### **A. odporúča**

1. ukončenie zmluvy o zabezpečení činnosti súvisiacich s vlastníctvom Hádzanárskej haly na VŠA č. 2011002051 uzavretej dňa 17.10.2011 medzi Mestom Košice, IČO: 00691135 (ďalej len „Mesto Košice“) a Bytovým podnikom mesta Košice, s.r.o., IČO: 44518684 (ďalej len „Bytový podnik mesta Košice“), vrátane Dodatku č. 1 zo dňa 11.1.2018,
2. ukončenie nájomnej zmluvy č. 2011002400 uzavretej dňa 21.11.2011 medzi Mestom Košice ako prenajímateľom a Bytovým podnikom mesta Košice ako nájomcom na prenájom Hádzanárskej haly na VŠA,
3. ukončenie zmluvy o dielo č. 0141/3320/2018 (int. č. 2018001575) uzavretej dňa 24.7.2018 (ďalej len „zmluva o dielo“) medzi KOŠICE CROWS, občianske združenie, IČO: 50248049 ako objednávateľom, Východoslovenskou energetikou, a. s., IČO: 44483767 (ďalej len „Východoslovenská energetika“) ako zhotoviteľom, Mestom Košice ako vlastníkom a Bytovým podnikom mesta Košice ako správcom;

### **B. schvaľuje**

1. uzavretie novej zmluvy o zabezpečení komplexnej správy Hádzanárskej haly na VŠA medzi Mestom Košice a Bytovým podnikom mesta Košice, na základe ktorej Mesto Košice bude uhrádzať Bytovému podniku mesta Košice odmenu za činnosti a služby komplexnej správy vo výške 5.429,73 € vrátane DPH/mesiac,
2. uzavretie novej zmluvy medzi Východoslovenskou energetikou, Mestom Košice a Bytovým podnikom mesta Košice, na základe ktorej Mesto Košice uhradí prostredníctvom Bytového podniku mesta Košice Východoslovenskej energetike cenu za dielo, ktoré zrealizovala Východoslovenská energetika na základe zmluvy o dielo na nehnuteľnosti Hádzanárska hala na VŠA v preukázanej výške, najviac však vo výške 460.000,00 € (vrátane DPH), za podmienky úhrady ceny v mesačných splátkach vo výške 4.510,37 € (vrátane DPH).

## Dôvodová správa

Mesto Košice je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Južné Mesto, zapísané na LV č. 11650:

- budova telocvične ( Hádzanárska hala ), súpisné číslo 2411, na pozemku registra C KN parcela č. 504/30,
- pozemok - registra C KN parcela č. 504/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2986 m<sup>2</sup>,
- pozemok - registra C KN parcela č. 504/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m<sup>2</sup>.

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. (ďalej iba „BPMK“) spravuje vyššie uvedené nehnuteľnosti na základe Zmluvy č. 2011002051 o zabezpečení činností súvisiacich s vlastníctvom nehnuteľností Hádzanárskej haly na VŠA v Košiciach vrátane jej Dodatku č. 1 a Nájomnej zmluvy č. 2011002400.

BPMK ako správca vyššie uvedených nehnuteľností na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach o osobitnom zreteli uzavrel Zmluvu o podnájme nehnuteľností č. 1/NZ/NP/2018 dňa 10.01.2018 s občianskym združením KOŠICE CROWS, ktorého prezidentom bol Filip Fabišík .

BPMK prenechal podnájomcovi za odplatu do užívania vyššie uvedené nehnuteľnosti za účelom ich využitia na športové účely, súťažné účely a pre tréningovú činnosť športových klubov, krátkodobých kultúrnych a spoločenských podujatí, vrátane poskytovania služieb občerstvenia pri športových, kultúrnych a spoločenských podujatiach.

Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude hradieť za užívanie predmetu zmluvy mesačne nájomné vo výške 50 €. Podnájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú, na obdobie 20 rokov odo dňa účinnosti zmluvy. Podnájomca sa v tejto zmluve zaviazal vykonať technické zhodnotenie nehnuteľností (podľa § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov) vo výške 204.835,90 € bez DPH:

- 1) počas prvých 2,5 rokov doby nájmu od účinnosti zmluvy podnájomca mal vykonať investíciu vo výške 40.000 € bez DPH,
- 2) počas ďalších 2,5 rokov doby nájmu od účinnosti zmluvy podnájomca mal vykonať investíciu vo výške 40.000 € bez DPH,
- 3) počas nasledujúcich 5 rokov doby nájmu od účinnosti zmluvy podnájomca mal vykonať investíciu vo výške 124.835,90 € bez DPH.

Závazok vykonania technického zhodnotenia nehnuteľností bol nahradený novým záväzkom v zmysle Zmluvy o dielo č. 0141/3320/2018 zo dňa 24.07.2018 (ďalej iba „zmluva“) a to dodaním diela „Optimalizácia vykurovacieho a klimatizačného systému a osvetlenia budovy“ v hodnote 649.492,78 € s DPH, ktoré mal podnájomca splatiť v 144 mesačných splátkach po 4.510,37 € a poslednou splátkou 4.509,87 €.

Zmluva o dielo bola uzavretá medzi: KOŠICE CROWS- objednávateľ, Východoslovenská energetika a.s. - zhotoviteľ, Mesto Košice - vlastník a Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. - správca. Zhotoviteľ sa zaviazal vykonať dielo vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť a takto vykonané dielo odovzdať objednávateľovi. Objedávateľ sa zaviazal riadne vykonané dielo prevziať a zaplatiť cenu za jeho vykonanie.

Z dôvodu, že podnájomca riadne a včas opakovane nezaplatil platby spojené s užívaním predmetu nájmu - platby za elektrickú energiu, čím mu vznikol voči BPMK dlh vo výške 57.769,75 €, BPMK odstúpil od Zmluvy o podnájme nehnuteľností č. 1/NZ/NP/2018 zo dňa 10.01.2018, podľa čl. V bodu 5.5 písm. d) zmluvy.

Odstúpenie bolo podnájomcovi doručené 28.03.2022. K faktickému odovzdaniu predmetu nájmu došlo po opakovaných výzvach dňa 22.07.2022.

Ku termínu prevzatia nehnuteľnosti nebola ešte uhradená celá čiastka za realizáciu vyššie uvedeného diela, ktoré zrealizovala VSE,a.s.

V zmysle čl. XIV. ods. 8 tejto zmluvy: „V prípade ukončenia trvania tejto zmluvy pred zaplatením ceny za dielo vyvinú správca a vlastník maximálne úsilie, aby zabezpečili pre budovu nového podnájomcu, ktorý prevezme záväzok objednávateľa na základe tejto zmluvy zaplatiť v tom čase nezaplatenú časť ceny za dielo. Na základe dohody zhotoviteľa, vlastníka a správcu je možné, aby zvyšok ceny za dielo bol splácaný správcom alebo vlastníkom, ktorí zvyšnú časť ceny za dielo zahrnú novému podnájomcovi do nájomného.“.

Zároveň v zmysle čl. XIV. ods. 10.: “V prípade ukončenia trvania tejto zmluvy pred úplným zaplatením ceny za dielo je zhotoviteľ oprávnený demontovať dielo alebo jeho časti a použiť ich podľa vlastného uváženia. Oprávnenie zhotoviteľa demontovať dielo sa netýka tých vecí (časti diela), ktoré nemožno vzhľadom na ich povahu vrátiť alebo odovzdať zhotoviteľovi, najmä vecí, demontovaním ktorých by došlo k stavebnému poškodeniu budovy. Demontované časti diela sa ich demontážou stávajú vlastníctvom zhotoviteľa.“, čo teda znamená, že zhotoviteľ je oprávnený demontovať časť technologických zariadenia, čím by ale došlo k tomu, že halu by nebolo možné užívať.

Mesto má snahu zachovať plnú funkčnosť haly v takom stave, aby sa mohli využívať nepretržite športovými klubmi na tréningový proces, preto je snaha uhradiť kúpnu cenu za technologické zariadenie vo výške 460.000,- € (vrátane DPH) VSE,a.s.

V neposlednom rade zdôrazňujeme, že podnájomca si riadne a včas neplnil svoj záväzok ani voči Východoslovenskej energetike a. s. v zmysle Zmluvy o dielo č. 0141/3320/2018 zo dňa 24.07.2018, pretože dielo v zmysle tejto zmluvy riadne nesplácal, v dôsledku čoho sa dostal do omeškania s objemom splátok v hodnote 109.770,- € (vrátane DPH) t.j. riadne a včas nesplácal záväzok, ktorý nahradil jeho pôvodnú povinnosť vykonať na nehnuteľnosti technické zhodnotenie.

Podnájomca KOŠICE CROWS (občianske združenie) predložil doklady, ktoré majú preukázať ním realizované technické zhodnotenie haly a zároveň žiada o vzájomný zápočet oproti pohľadávkam BPMK.

Predložené doklady sú ale neúplné (napr. faktúry neobsahujú súpis realizovaných prác), alebo nespĺňajú charakter technického zhodnotenia, ktorý je presne vymedzený zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.

Z toho dôvodu bol vyzvaný na doplnenie dokladov. V prípade, že budú spĺňať všetky náležitosti, bude pripravený materiál na prerokovanie Mestského zastupiteľstva v Košiciach.

Materiál bude prerokovaný v Majetkovej komisii MZ v Košiciach dňa 05.09.2022.

Prílohy

- grafika
- mapa širších vzťahov

Košice, 31.08.2022

Spracovalo: Referát nakladania s majetkom

Vybavuje: Mgr. Jana Fáberová

**Usporiadanie niektorých majetkových vzťahov, týkajúcich sa  
Hádzanárskej haly na VŠA, Alejová 2, Košice**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Nehnuteľnosť:       | budova telocvične, Alejová 2, Košice  |
| 2. Katastrálne územie: | Južné Mesto   |
| 3. Pozemky:            | registra C KN parcela č. 504/29 a č. 504/30                                       |
| 4. Správca a nájomca:  | Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie 13,<br>Košice, IČO: 44 518 684 |