**Informatívna správa o stave objektu „Senior Dom“ a vykonaných krokoch mestskej časti**

Vo vzťahu k aktuálnemu stavu problematiky realizácie výstavby objektu „Senior Dom“ je potrebné poukázať na dve skutočnosti, ku ktorým v uplynulom období došlo. Prvá z nich sa týka zaobstarania znaleckého posudku na posúdenie statiky objektu ako aj posúdenia zhodnotenia danej nehnuteľnosti. Za týmto účelom bol oslovený znalec z odboru 370000 – Stavebníctvo, odbor 370700 – Statika stavieb, Ing. Emil Oetter, CSc., ktorý bude znalecký posudok vypracovávať. V uvedenom odbore je však z personálneho hľadiska kritická situácia, keďže uvedený znalec je momentálne jediným pre východné Slovensko. Okrem toho musí znalec prizvať externého poradcu z odvetvia 370900 – Odhad hodnoty nehnuteľností, 371000 – Odhad hodnoty stavebných prác. Je však potrebné poukázať na to, že momentálne prebieha komunikácia medzi znalcom, mestskou časťou a nájomcom za účelom dohodnutia konkrétneho termínu podrobnej obhliadky daného objektu, na základe ktorého bude možné vyhotoviť znalecký posudok z hľadiska statiky ako aj z hľadiska zhodnotenia nehnuteľnosti.

Ďalším bodom, ktorému je potrebné venovať pozornosť, je fakt, že v aktuálnom období prebieha komunikácia s externým právnym poradcom z advokátskej kancelárie GRABAN, TORMA & PARTNERS s.r.o. za účelom podniknutia konkrétnych krokov vo veci vystavenia penalizačnej faktúry nájomcovi za nesplnenie jeho zmluvných povinností. Nájomná zmluva č. 64/2013/SM v znení Dodatku č. 1 (ďalej len „Zmluva“) napr. umožňuje uplatnenie zmluvných pokút za nesplnenie povinnosti nájomcu:

* uskutočniť rekonštrukciu každej z Nehnuteľností alebo jej časti v súlade so Stavebným povolením a Projektovou dokumentáciou, príp. Novou projektovou dokumentáciou a/alebo Novými povoleniami riadne a včas (čl. XII ods. 3 písm. c) Zmluvy) - v tomto prípade je možné uplatniť zmluvnú pokutu najmenej 2-krát za 2 termíny (30.06.2017 a 30.11.2017) – **2 x 3.000,-€**
* výšku investície riadne preukázať (čl. XII ods. 3 písm. d) Zmluvy) – **3.000,- €**

Pokiaľ ide o jednotlivé povinnosti nájomcu, v prípade prvej uvedenej je zrejmé, že k rekonštrukcii každej z nehnuteľností alebo jej častí v súlade so stavebným povolením a projektovou dokumentáciou, príp. novou projektovou dokumentáciou doposiaľ nedošlo a z toho dôvodu je oprávnené voči nájomcovi uplatniť zmluvnú pokutu. Čo sa týka druhej uvedenej nájomcovej povinnosti, a síce riadne preukázať výšku investície, je potrebné uviesť, že nájomca dlhodobo nepredkladá výšku investície každý polrok a po vyzvaní aby tak učinil, používa rozličné dôvody, pre ktoré to nebolo možné a navrhuje ďalšie termíny preukázania výšky investície (napr. list nájomcu zo dňa 21.03.2018). Z uvedeného dôvodu je preto taktiež možné pristúpiť k uplatneniu zmluvnej pokuty.

V Košiciach 14.09.2018

Vypracoval: Mgr. Patrik Jokeľ