# **Dôvodová správa**

Mestská časť Košice- Sídlisko KVP ako samosprávny celok samostatne hospodári s vlastným majetkom, finančnými zdrojmi, majetkom zvereným do správy v súlade so zákonom SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti a Štatútom mesta Košice. Mestská časť uzatvára nájomné zmluvy na majetok zverený do správy v súlade s uvedenými ustanoveniami na pozemky a nebytové priestory. V súvislosti s opatreniami štátu na zamedzenie šírenia choroby COVID-19 a z toho vyplývajúcimi obmedzeniami– pozastavenia činnosti maloobchodných prevádzok, obdržala Mestská časť žiadosti od svojich nájomcov s požiadavkou o odpustenie /zníženie platieb za nájomné počas obdobia uzatvorenia prevádzok z dôvodu pandémie.

V zmysle platného zákona o majetku obcí, interných zásad hospodárenia mestskej časti pri spravovaní majetku, ktorý bol mestskej časti zverený do správy, patrí rozhodnutie o znížení nájomného do kompetencií schválenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice - Sídlisko KVP. V súlade so Siedmou hlavou Zásad hospodárenia §15" Pohľadávky a iné majetkové práva..", môže mestská časť na žiadosť dlžníka povoliť splátky pohľadávky, odklad platenia pohľadávky alebo odpustenie pohľadávky (ak nevznikla v súvislosti s trestnou činnosťou nájomcu.)

**Prehľad žiadostí nájomcov o odpustenie/zníženie platieb nájomného**

* Fit studio - OC Cottbuská č.36
* OZ Lentilka - OC Cottbuská č.36
* OZ Pauzička - MŠ Bauerova
* Združenie pre ekológiu človeka a krajiny - MŠ Bauerova
* Marieta Fitnes štúdio - MŠ Bauerova
* Kamiland s.r.o. - MÚ Trieda KVP č.1
* Arton s.r.o. - prenájom pozemkov
* Slovnaft a.s. - prenájom pozemkov
* Szentpéteri - prenájom pozemkov

**Prehľad žiadostí nájomcov o odklad platieb nájomného**

* HVJ s.r.o. - MÚ Trieda KVP č.1
* Ivan Hudáček - OC Cottbuská č.36

Opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR o povinne zatvorených prevádzkach sa dotkli viacerých nájomcov, ktorí zatiaľ o žiadnu z foriem kompenzácie nepožiadali.

**Analýza výšky úhrad nájomného za nebytové priestory počas obdobia šírenia ochorenia COVID -19:**

1. **fakturácia nájomného – sumárny prehľad nájomného za všetky prevádzky bez obmedzenia**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nájomné zmluvy** | **apríl** | **máj** | **jún** | **Celkom** |
| **CELKOM** | **nájom** | **nájom** | **nájom** |
| **MŠ Bauerova celkom** | **1 305,64** | **1 305,64** | **1 305,64** | **3 916,92** |
| **OC IV Cottbuská č.36** | **6 653,06** | **3 383,46** | **3 383,46** | **13 419,98** |
| **Miestny úrad** | **1 419,07** | **1 209,32** | **1 209,32** | **3 837,71** |
|  | **9 377,77** | **5 898,42** | **5 898,42** | **21 174,61** |

**b)** **sumárny prehľad výšky nájomného s dôvodom na odpustenie/ odklad splátok - počas obmedzenia prevádzky a s ohľadom na postupné uvoľňovanie obmedzení**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nájomné zmluvy** | **apríl** | **máj** | **jún** | **Celkom** |
| **CELKOM** | **nájom** | **nájom** | **nájom** |
| **MŠ Bauerova celkom** | **478,97** | **478,97** | **478,97** | **1 436,91** |
| **OC IV Cottbuská č.36** | **263,03** | **263,03** | **263,03** | **789,09** |
| **Miestny úrad** | **498,77** | **0,00** | **0,00** | **498,77** |
|  | **1 240,77** | **742,00** | **742,00** | **2 724,77** |

Zákon č. 155/2020, ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a o doplnení zákona č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v §13c ods. 2 definuje predmet nájmu s oprávnením na poskytnutie dotácie len ako miestnosť alebo jej časť alebo súbor miestností, ktoré sú určené na iné účely ako na bývanie ( t.j. nebytové priestory) a trhové miesto. **Na pozemky zákon neprihliada, preto sme pozemky vylúčili z vyššie uvedeného prehľadu.** Výška nájomného uvedená v tabuľkách nezahŕňa náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, tie sú nájomcovia povinní uhradiť aj za obdobie sťaženého užívania prenajatých nebytových priestorov.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, predkladáme miestnemu zastupiteľstvu túto informáciu, spolu s návrhom opatrení na riešenie žiadostí nájomcov nebytových priestorov v spravovaných budovách v súlade s vyššie spomenutými ustanoveniami :

**1/ Dojednanie splátkového kalendára s každým nájomcom nebytového priestoru, ktorý o to prejaví záujem: Splácanie neuhradeného nájomného za relevantné obdobie v 6 - 12 rovnomerných mesačných splátkach v termíne od septembra 2020 do septembra 2021 . Minimálna výška mesačnej splátky za uvedené obdobie je 20,00 Eur. Ak nájomca nájomné už uhradil, môže uhradiť nájomné za rovnako dlhé obdobie ako bolo sťažené užívanie v rovnakých podmienkach ako pri neuhradenom nájomnom.**

Citácia zákona č.155/2020 §13 ods.18 :

Nájomca môže uhrádzať prenajímateľovi celé neuhradené nájomné za obdobie sťaženého užívania, najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach, splatných vždy k 15.dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15.dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom sa skončila mimoriadna situácia v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na inej lehote splatnosti. Ak nájomca nájomné už uhradil, môže uhradiť nájomné za rovnako dlhé obdobie ako bolo sťažené užívanie, najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach, splatných vždy k 15.dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15.dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom sa skončila mimoriadna situácia v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na inej lehote s platnosti.

**2/ Zníženie nájomného s využitím dotácie podľa zák. č. 155/2020 Z.z.: Využitie dotácie z rozpočtovej kapitoly ministerstva hospodárstva na príslušný rozpočtový rok vo výške 50% z nájomného u nájomcov, u ktorých bolo užívanie nebytového priestoru na dohodnutý účel v súvislosti so zamedzením šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19 obmedzené zákazom prítomnosti v predmete nájmu.**

V prípade využitia tejto alternatívy je potrebné, aby miestne zastupiteľstvo rozhodlo o zmene výšky nájomného za príslušné obdobie z dôvodu hodného osobitného zreteľa, následne je potrebné uzavretie dodatku k nájomnej zmluve s každým nájomcom, v ktorom sa nájomca zaviaže poskytnúť súčinnosť pri podávaní žiadosti o dotáciu. Materiály na rozhodovanie o nájme z dôvodu hodného osobitného zreteľa budú miestnemu zastupiteľstvu predložené na nasledujúce rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Citácia zákona č.155/2020 §13 odst.3 až 5

Dotáciu na nájomné možno poskytnúť nájomcovi na základe žiadosti prenajímateľa. Žiadosť o dotáciu na nájomné podáva prenajímateľ v mene nájomcu a na vlastný účet. Nájomca na vyzvanie bezodkladne poskytne prenajímateľovi súčinnosť potrebnú na účel poskytnutia dotácie na nájomné. Dotáciu na nájomné možno poskytnúť nájomcovi vo výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.

**3/ Kombinácia riešení uvedených v bodoch 1/ a 2/ podľa preferencií jednotlivých nájomcov: Nájomcovia budú písomne oslovení a informovaní o alternatívach, s vysvetlením podmienok a s výzvou na vyjadrenie**

**4/** **Návrh kompenzačného opatrenia v prospech nájomcov tak, aby v roku 2020 boli odpustené úroky z omeškania za obdobie trvania nákazlivej choroby COVID-19 u všetkých nájomcov Mestskej časti Košice- Sídlisko KVP ak svoju pohľadávku neuhradili včas. Podmienkou odpustenia úrokov z omeškania bude, že vznikli v čase od 16.03.2020 do 30.09.2020 a zároveň dlžné nájomné bude uhradené do 31.12.2020**

Vypracoval : Ing. Urbanová, JUDr. Čechová Pisarčíková

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Príloha č.1 :** |  |  |  |  |  |
| **Prehľad výšky nájmu na odpustenie/ odklad splátok - počas obmedzenia prevádzky a s postupným uvoľnovaním obmedzení** | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| **Nájomné zmluvy** | **apríl** | **máj** | **jún** | **Celkom** | **poznámka** |
| **MŠ Bauerova** | **nájom** | **nájom** | **nájom** |
| **UNI, spol. s r.o.** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Združenie priateľov a príbuzných Radosť** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **MARIETA PRO FITNES s.r.o.** | **308,33** | **308,33** | **308,33** | **924,99** | otvorené od 03.06.2020 |
| **Občianske združenie PAUZIČKA** | **67,59** | **67,59** | **67,59** | **202,77** | otvorené od 03.06.2020 |
| **JUMP s.r.o.** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | otvorené od 30.03.2020 |
| **Združenie pre ekológiu človeka a krainy** | **103,05** | **103,05** | **103,05** | **309,15** | otvorené od 03.06.2020 |
| **MŠ Bauerova celkom** | **478,97** | **478,97** | **478,97** | **1 436,91** |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Nájomné zmluvy** | **apríl** | **máj** | **jún** | **Celkom** | **poznámka** |
| **OC Cottbusská č.36** | **nájom** | **nájom** | **nájom** |
| **Slovenská pošta, a.s.** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Mestská časť -KVP- užív. neb.priestoru** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Peková Jana** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Kandračová Renáta** | **93,30** | **93,30** | **93,30** | **279,90** | otvorené od 03.06.2020 |
| **Opinová Monika** | **63,18** | **63,18** | **63,18** | **189,54** | otvorené od 03.06.2020 |
| **Iveta Zacharová- KVETY ZEA YVETT** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Zuzana Lušecká** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Ing. Ivan Harajda - EAST** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Juraj Barla- Humno** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **OZ Lentilka** | **14,55** | **14,55** | **14,55** | **43,65** | otvorené od 03.06.2020 |
| **Hudáček Ivan- Tenistar** | **92,00** | **92,00** | **92,00** | **276,00** | otvorené od 03.06.2020 |
| **DEKORT s.r.o.** |  |  |  |  |  |
| **Magdaléna Vaneková** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **OC IV Cottbuská č.36** | **263,03** | **263,03** | **263,03** | **789,09** |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Nájomné zmluvy** | **apríl** | **máj** | **jún** | **Celkom** | **poznámka** |
| **Miestny úrad** | **nájom** | **nájom** | **nájom** |
| **Proffil s.r.o.** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **ToMis s.r.o.** | **288,21** | **0,00** | **0,00** | **288,21** | otvorené od 22.4.2020 |
| **Martina Kimáková** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Truhanová Miriam** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Anna Gordiaková** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **HVJ s.r.o.** | **106,78** | **0,00** | **0,00** | **106,78** | otvorené od 30.03.2020 |
| **HVJ s.r.o.** | **103,78** | **0,00** | **0,00** | **103,78** |  |
| **Jana Molnárová** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Denisa Čižmárová** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **MIKRO s.r.o.** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
| **Miestny úrad** | **498,77** | **0,00** | **0,00** | **498,77** |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Nájomné zmluvy** | **apríl** | **máj** | **jún** | **Celkom** |  |
| **CELKOM** | **nájom** | **nájom** | **nájom** |  |
| **MŠ Bauerova celkom** | **478,97** | **478,97** | **478,97** | **1 436,91** |  |
| **OC IV Cottbuská č.36** | **263,03** | **263,03** | **263,03** | **789,09** |  |
| **Miestny úrad** | **498,77** | **0,00** | **0,00** | **498,77** |  |
| **Pozemky** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |  |
|  | **1 240,77** | **742,00** | **742,00** | **2 724,77** |  |
|  |  |  |  |  |  |