**Dôvodová správa**

Mesto Košice uzavrelo so Slovnaft, a. s. Bratislava- Vlčie hrdlo Nájomnú zmluvu č. 25/6/93, ktorej predmetom je prenájom pozemku č.3755/10 o výmere 5 788m2, ktorý vznikol vyčlenením z pozemku č.3755/2 v kat. ú. Myslava na liste vlastníctva č.694 podľa geometrického plánu č.z.241-322-43-93. Mesto Košice prenechalo nájomcovi pozemok za účelom výstavby prevádzkovania čerpacej stanice na pohonné hmoty na sídlisku KVP v Košiciach. Zmluva nadobudla účinnosť dňom jeho podpísania 25.06.1993 a je dohodnutá na dobu 30 rokov. Výška ročného nájomného za m2 bola dohodnutá na 100.- Sk/m2 - v prepočte na Eur 3,319 Eur/m2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné v štvrťročných splátkach vždy do 15 dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí kalendárneho štvrťroka.

Dňa 20.02.1995 Mesto Košice a Mestská časť Košice- Sídlisko KVP zastúpená starostom Danielom Rusnákom uzavreli Zmluvu o postúpení práva a povinnosti v súlade  
so Štatútom mesta Košice a „Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Košice“ a schválenými regulatívmi do správy Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP. Touto zmluvou prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy zo dňa 25.06.1993 uzavretej medzi Mestom Košice a Slovnaftom, a. s. Bratislava na Mestskú časť Košice- Sídlisko KVP.

Dňa 20.09.1999 bol podpísaný Doplnok č.1 k medzi Mestskou časťou Košice-Sídlisko KVP zastúpená Danielom Rusnákom a Slovnaftom, a. s. s úpravou článku III. Nájomné bod č.1 na zmenu výšky nájmu v súlade so zmenou kurzu USD (stred 42,010) na ročné nájomné za m2  na 145.- Sk/m2 - v prepočte na Eur 4,813 Eur/m2. Nájomca má povinnosť uhrádzať nájomné v štvrťročných splátkach vopred, vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

Dňa 05.09.2017 požiadal nájomca Slovnaft, a. s. Magistrát mesta Košice o uzavretie Dodatku č.2 k Zmluve o nájme zo dňa 25.06.1993, ktorým bude aktualizovaný predmet nájmu v súlade s listom vlastníctva č.965 vedenom katastrálnym odborom Košice, v katastrálnom území Grunt nasledovne :

č.3755/10 o výmere 4 794 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

č.3755/32 o výmere 406 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

č.3755/33 o výmere 337 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

č.3755/34 o výmere 127 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

č.3755/559 o výmere 124 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

Nájomca Slovnaft, a. s. na uvedených pozemkoch prevádzkuje čerpaciu stanicu pohonných hmôt zapísanú na LV č.1208 (Príloha č.1) a to stavby :

súpisné číslo 1684, p. č. 3755/32 - kiosk ČS,

súpisné číslo 1685, p. č. 3755/34 - autoumyvárka,

súpisné číslo 3119, p. č. 3755/559 - LPG,

a p. č. 3755 /33 - prestrešenie.

Predmetom nájomnej zmluvy t. č. nie je parcela č. 3755/829 k. ú. Grunt o výmere 573 m2, avšak je potrebné ju začleniť do predmetu nájmu, nakoľko je využívaná pre potreby čerpacej stanice Slovnaft a. s.

Dňa 10.09.2019 bolo uskutočnené pracovné stretnutie zástupcov spoločnosti Slovnaft a. s. a zástupcov mestskej časti ohľadom úpravy výšky nájomného na nasledujúce obdobie od roku 2020 a návrhu Dodatku č.2 k Nájomnej zmluve. Predložený výpočet nájomcovi vychádza z podmienok výpočtu minimálnej výšky nájomného pri prenájme majetku uvedenom v Štatúte mesta Košice. Celková výška minimálneho nájomného : 48 258,35 Eur/rok - uvedené v nasledujúcej tabuľke .

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **Eur/m2/rok- min. výška nájmu podľa štatútu mesta Košice** | |
| **Zmluva/Dodatok** | **parcela** | **m2** | **Eur** | **výška** |
|  |  |  | **za m2/rok** | **nájmu rok /Eur** |
| **dodatok č.2- minimálna výška nájomného** | 3755/10 | 4 794,0 | 7,21 | 34 564,74 |
|  | 3755/32 | 406,0 | 9,62 | 3 905,72 |
|  | 3755/33 | 337,0 | 9,62 | 3 241,94 |
|  | 3755/34 | 127,0 | 9,62 | 1 221,74 |
|  | 3755/559 | 124,0 | 9,62 | 1 192,88 |
| nová parcela | 3755/829 | 573,0 | 7,21 | 4 131,33 |
|  |  | 6 361,0 |  | **48 258,35** |
| **Zdroj: vlastné spracovanie** |  |  |  |  |

Oproti minimálnemu nájomnému navrhujeme výšku nájomného mierne zvýšiť, a to na sumu 53 472,40 €/rok:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **Eur/m2/rok- min. výška nájmu podľa štatútu mesta Košice** | |
| **Zmluva/Dodatok** | **parcela** | **m2** | **Eur** | **výška** |
|  |  |  | **za m2/rok** | **nájmu rok /Eur** |
| **dodatok č.2- návrh** | 3755/10 | 4 794,0 | 8,00 | 38 352,00 |
|  | 3755/32 | 406,0 | 10,60 | 4 303,60 |
|  | 3755/33 | 337,0 | 10,60 | 3 572,20 |
|  | 3755/34 | 127,0 | 10,60 | 1 346,20 |
|  | 3755/559 | 124,0 | 10,60 | 1 314,40 |
| nová parcela | 3755/829 | 573,0 | 8,00 | 4 584,00 |
|  |  | 6 361,0 |  | **53 472,40** |
| **Zdroj: vlastné spracovanie** | | | | |

Návrh dodatku č. 2 k nájomnej zmluve č. 25/6/93 bol spracovaný externou advokátkou JUDr. Sokol a jeho schválením bude nahradený celý text pôvodnej nájomnej zmluvy (Príloha č. 2). Zmluva ráta s nájmom na dobu určitú 5 rokov s právom opcie na ďalších 5 rokov, úpravou výšky ročného nájmu o inflačný koeficient a úpravou podmienok výpovednej lehoty. Uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú v trvaní 10 rokov je požiadavka zo strany spoločnosti Slovnaft a. s., a to vzhľadom na ich vložené investície a tiež vzhľadom na povahu podnikateľskej činnosti. V zmysle ustanovenia §75 ods. 2 písm. e) v spojení s ustanovením § 64 ods. 3 Štatútu mesta Košice v aktuálne platnom a účinnom znení je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na majetok mesta Košice na dobu určitú dlhšiu ako 3 roky výlučne v prípade, ak o dobe nájmu rozhodne miestne zastupiteľstvo z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V prípade, ak má nájomný vzťah medzi mestskou časťou ako prenajímateľom a treťou osobou ako nájomcom trvať viac ako 5 rokov, rozhodovanie o dôvode hodného osobitného zreteľa patrí do pôsobnosti mestského zastupiteľstva ( § 64 ods. 3 druhá veta Štatútu mesta Košice).

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Miestnemu zastupiteľstvu Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov návrh na schválenie dodatku č. 2 k nájomnej zmluve č. 25/6/93 uzavretej medzi Mestskou časťou Košice – Sídlisko KVP, ako prenajímateľom, a Slovnaft a. s., ako nájomcom, a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Osobitný zreteľ spočíva v rozšírení predmetu nájmu o parcelu č. 3755/829, ktorá slúži pre potreby nájomcu, a preto uzavretie nájomnej zmluvy s iným nájomcom by nemuselo viesť k dosiahnutiu zamýšľaného cieľa. Osobitný zreteľ tiež spočíva v úprave dĺžky trvania nájomného vzťahu – nájom na dobu určitú v trvaní päť rokov s právom opcie na ďalších päť rokov, a to z dôvodu vložených investícií nájomcu a povahe podnikateľskej činnosti nájomcu, keďže ide o jedinú čerpaciu stanicu na území Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP.

Spracoval: Ing. Urbanová

JUDr. Čechová Pisarčíková