**Dôvodová správa – Slovenská pošta, a. s. vypracovanie návrhu dodatku nájomnej zmluvy na nebytový priestor**

Mestská časť Košice- Sídlisko KVP od roku 2004 prenajíma nebytové priestory v Obchodnom centre IV, Cottbuská ul.č.36 spoločnosti Slovenská pošta a. s. na základe Nájomnej zmluvy č. 5/5/2044/SM vrátane jej Dodatkov č.1- č.7. Výška nájomného za prenajatú plochu nebytového priestoru bola **5 601,21** **Eur/rok**.

Dňa 27.02.2014 Mestská časť – Sídlisko KVP podpísala novú zmluvu č.1/2014 o nájme nebytového priestoru a pozemku, pričom táto nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú – 5 rokov, ktorá uplynula ku dňu 04.03.2019. Oproti predošlej nájomnej zmluve došlo k navýšeniu nájmu za nebytový priestor vo výške **7 356,60 Eur/rok.**

Predmet nájmu : nebytový priestor o výmere **408,70 m2**

pozemok parcela č. 3755/699 o výmere **191,77 m2**

Cena nájmu : nebytový priestor (18 Eur/m2/rok) 7 356,60 Eur/rok

služby spojené s užívaním 4 488,00 Eur/rok

pozemok (0,13 Eur/m2/rok) 25,46 Eur/rok

Celkom **11 870,06 Eur/rok**

Dňa 08.06.2018 Mestská časť – Sídlisko KVP podpísala Dodatok č.1 k zmluve o nájme č.1/2014 s udelením súhlasu na podnájom – Poštová banka, a. s. so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 81102 Bratislava, IČO:31 340 890 zapísanej v OR OS Bratislava 1oddiel: Sa  
vložka č. 501/B .

Dňa 04.10.2018 bola mestskej časti doručená žiadosť spoločnosti Slovenská pošta, a. s. o predĺženie nájmu. Slovenská pošta, a. s. vo svojej žiadosti uviedla, že má naďalej záujem o poskytovanie poštových služieb, a to buď na dobu neurčitú alebo na dobu ďalších 5 rokov za nezmenených nájomných podmienok. Za účelom ďalšieho riešenia nájomného vzťahu Mestská časť Košice-Sídlisko KVP požiadala Slovenskú pošta, a. s. o predloženie poštovej licencie pre úplnosť podkladov potrebných pre rozhodnutie miestneho zastupiteľstva, ktorá bola doručená dňa 03.01.2019. Poštový regulačný úrad podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 547/2011 Z. z. udelil Slovenskej pošte, a. s. s účinnosťou od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2022 Poštovú licenciu č. 815/001/2012 na poskytovanie univerzálnej služby a vykonávanie poštového platobného styku.Nakoľko do 4.3.2019 nedošlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy ani k následne k podaniu návrhu na vypratanie nehnuteľnosti, na základe ustanovenia § 676 ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov došlo k predĺženiu nájmu o jeden kalendárny rok.

Dňa 10.04.2019 bol Mestskej časti-Sídlisko KVP doručený opätovný návrh na prolongáciu nájomnej zmluvy č.1/2014 dodatkom, ako reakcia na vyššie uvedené stanovisko mestskej časti. Z textu listu ( Príloha č.1):

* záujem Slovenskej pošty, a. s. o pokračovaní v poskytovaní poštových služieb v priestoroch OC Cottbuská,
* predložený protinávrh na zvýšenie ceny nájmu za nebytové priestory max. na   
  **19,- Eur/m2/rok,**
* poukázanie na Prílohu č.4 Štatútu mesta Košice ( stanovenie min. finančnej náhrady za používanie majetku mesta ) vo výške 7,- Eur za služby a 20,- Eur za obchodné kancelárie,
* poukázanie na bod zmluvy o nájme , kedy môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť nájomné- ak inflačný koeficient presiahne hodnotu 5 % .
* očakávajú nový návrh nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa

Podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Štatútu mesta Košice a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP je nájom majetku možné vykonať podľa § 9a ods.9, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.

Pre predloženie návrhu na určenie výšky nájmu za nebytový priestor pre nájomcu Slovenská pošta a. s. bola použitá metóda porovnateľnej ceny obvyklej v mieste a čase – porovnateľné služby a priestory mestskej časti a okolia

\*nájomné za nebytový priestor v totožnom objekte – nájomná zmluva DEKORT - Cottbuská ul. : **36,50 Eur/m2/rok**

\* nájomné za prenájom priestorov pre poskytovanie porovnateľných služieb – Slovenská pošta, a. s. v objekte na ul. Trieda SNP 48/A : **32,05 Eur/m2/rok**

Z uvedeného dôvodu navrhujeme výšku nájomného za predmet nájmu:

Predmet nájmu : nebytový priestor o výmere **408,70 m2**

pozemok parcela č. 3755/699 o výmere **191,77 m2**

Cena nájmu : nebytový priestor (32 Eur/m2/rok) 13 078,40 Eur/rok

služby spojené s užívaním 4 488,00 Eur/rok

pozemok (0,13 Eur/m2/rok) 25,46 Eur/rok

Celkom **17 591,86 Eur/rok**

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 uvedeného 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 nájmu nebytových priestorov o výmere 408,70 m², nachádzajúcich sa v budove OC IV na Cottbuskej ulici č. 36, súpisné číslo II. 1560 na pozemku registra C KN, parcelné číslo 3755/16 a pozemku registra C KN parcela č. 3755/699 o výmere 191,77 m², k. ú. Grunt zapísané v LV č. 965 pre Slovenskú poštu, a. s., IČO 36 631 124, z dôvodu osobitného zreteľa **za nájomné vo výške 32 Eur/m2/rok za nebytové priestory a 0,13 Eur/m2/rok za pozemok na dobu určitú 5 rokov**.

Osobitný zreteľ spočíva jednak v subjekte nájomcu, ktorým je poskytovateľ univerzálnej služby a vykonávateľ poštového platobného styku pre obyvateľov mestskej časti a taktiež v dĺžke trvania nájomného vzťahu – doba určitá v trvaní päť rokov.

Spracovala: Ing. Urbanová

JUDr. Čechová Pisarčíková

Košice 15.10.2019