

**Žiadateľ:** Mgr. Renáta Kandráčová - SZČO, IČO: 41 225 023 a Monika Opinová – SZČO, IČO: 41225317, Prevádzka Fit studio – relaxačno-rekondičné centrum, ul. Cottbuská 36, OC IV, Košice – KVP, kontakt: 0907 176 569

**Adresát:**

Mestská časť Košice – sídl. KVP  
Mgr. Ladislav Lörinc - starosta  
ul. Trieda KVP 1  
KOŠICE

Košice 28.04.2023

Miestny úrad Mestskej časti Košice - Sídl. KVP	
-2-	
Dátum 28. 4. 2023	
Číslo záznamu: 2455/2023	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje: V45 / Urb

**VEC:**

**Žiadosť o prehodnotenie výšky navrhovaného nájomného z dôvodu osobitného zreteľa.**

Dňa 17.04.2023 ste nám v tichosti a bez predchádzajúceho upozornenia a jednania poslali e-mailom Oznámenie o nových pravidlách prenájmania nebytových priestorov v správe Vašej MČ KVP. Konštatujeme, že sme ako dlhoroční nájomcovia sklamaní z toho, že pred schválením nových zásad prenájmania priestorov nás nikto neoslovil a nikto si nevypočul aj náš pohľad – názor na vec. V texte nižšie sa Vám pokúsime vysvetliť naše stanoviska k tak vážnemu rozhodnutiu Vás ako Prenajímateľa.

Dole podpísaní Nájomcovia Mgr. Renáta Kandráčová a Monika Opinová, nájomcovia priestorov v OC Cottbuská 36, 2. podlažie, Fit studio, relaxačno-rekondičné centrum, týmto žiadame o **prehodnotenie výšky nájomného z dôvodu osobitného zreteľa** pre náš prenajímaný priestor ( v našom prípade je navýšenie 6,5 krát, t.j. 45,-€/m2/rok za nájom + ešte energie) a to z dôvodov že:

1. Prevádzka je **chráneným pracoviskom**, ktorá zamestnáva osoby s ŤZP priamo z mestskej časti v preddôchodkovom veku.
2. Prevádzka je vedená ako **rekondičné centrum**, máme ako jediní v Košiciach **rehabilitačné stroje**, ktoré využívajú hlavne starší ľudia s pohybovými, ortopedickými, neurologickými a poúrazovými zdravotnými problémami na odporúčanie lekárov a taktiež ďalšie **vybavenie**, ktoré je **jediné svojho druhu** na sídlisku KVP. Služby obyvateľstvu ponúkame už 18 rokov.
3. Zariadenie je **špecializované** prevažne pre ženy, ktoré by inde nešli, mnohé sú vo veku nad aj 70 rokov a prevažná väčšina klientok sú ženy z našej mestskej časti KVP.
4. Na základe vyššie uvedeného **Vás žiadame** o zaradenie našej prevádzky do kategórie **nedostatkové služby (20,- €/m2/rok)**, a to aj vzhľadom k tomu, že ste v nových zásadách prenájmania záhadne **zrušili kategóriu šport a kultúra**, ktoré mali vždy výhodnejší nájom a preradili ste nás do skupiny Obchodný priestor a administratíva ( pričom v rámci mesta Košice

- a iných mestských častí stále zvýhodnená kategória pre nájom šport a kultúra existuje). Nájomné nad 20€/m2/ rok je pre nás neakceptovateľné a je naozaj likvidačné!
5. Aj v dokumente MČ Košice KVP Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom, zo dňa 03.03.2020 je ešte v tabuľke priestorov uvedená táto samostatná kategória a nájom pre prevádzky na športovú činnosť s cenou 12,-€/m2/rok ! My ako nájomcovia pomerne veľkého priestoru na poschodí sme neboli nikdy proti zvyšovaniu ceny nájomného za náš prenajatý priestor, ale rátali sme práve s týmto navýšením a to aj s dôvodov ktoré uvádzame. Zároveň nevieme pochopiť prečo samostatná kategória nájomcov šport a kultúra vypadla, resp. bola zaradená medzi obchodné vysokoiskové prevádzky.
  6. Inflácia 2020 1,9%, 2021 3,2% a 2022 12,8% - dokopy 17,9% !
  7. Zrušenie kategórie pre športové účely a včlenenie priestorov na športové účely do kategórie obchodné priestory je **nelogické a nemá opodstatnenie**, nakoľko každý športový priestor si vyžaduje zvýšenú plochu a príjmy sú minimálne a po cove v tomto segmente ešte o polovicu nižšie aj vzhľadom na momentálnu ekonomickú silu obyvateľstva. Stroje a zariadenia pre športovú činnosť ktorú vykonávame sú drahé a ich návratnosť a údržbovosť je iná ako v prevádzkach obchodných.
  8. Na druhej strane obchodné priestory (napr. Potraviny Klas v našom objekte) generujú nadpriemerne za posledné 3 roky rekordné zisky... Do potravín potrebuje chodiť každý a dennodenne necháva tam desiatky eur. Potraviny a iné obchodné prevádzky zvýšenie nájomu tak nezasiahne ako prevádzku nášho charakteru.
  9. Nami prenajatý priestor sa nachádza na 2.podlaží. Štandardne platí, že **priestory na poschodí majú vždy nižší nájom!** Potraviny a iné obchodné prevádzky by nikdy na poschodí nešli!
  10. Vami navrhované nájomné je pre nás a charakter našej prevádzky likvidačné! A to ešte nevieme aké budú zálohové platby a nedoplatky za energie a aké bude ich x násobne navýšenie. V prípade zrušenia prevádzky **príde o zamestnanie 5 osôb z mestskej časti KVP!!!**
  11. Nechceme a ani sme sa k tomu neznížili vyplakávať a vypisovať v mediach a sociálnych sieťach ako nás nové pravidla a zásady nájmu zlikvidujú, **ale naozaj Vás prosíme ešte raz o posúdenie našich argumentov a zhodnotenie tejto situácie. Nikto, ale naozaj nikto nedokáže zaplatiť 10 -15 € za hodinu cvičenia v našom zariadení, aby sme dokázali pokryť zvýšený nájom, zvýšené platby za energie a min. mzdy a odvody za zamestnancov bez akéhokoľvek zisku z našej činnosti.**

#### Dodatok:

1. Naša prevádzka bola zriadená 01.03.2005. Priestory sme si riadne vysúťažili vo vypísanej obchodnej súťaži, priestory sme prevzali v dezolátnom stave, ktorý nebol užívania schopný – 2 kovové WC kabínky, stropy čierne trapézové plechy, podlaha- zničené linoleum, len krivý betónový poter. Priestory sme prerábali niekoľko mesiacov bez akejkoľvek úľavy na nájomnom, tak ako mali poniektorí iní nájomcovia... ani bez akejkoľvek následnej kompenzácie, pričom Priestory v celkovej ploche 270m2 sme nadštandardne prerobili vrátane elektroinštalácie a rozvodov vody, stropy sadrokartón, podlahy koberce ,dlažby, priečky, nové 4x toalety, 5 x sprchy...klimatizácia atď. Nikdy sme nepýtali znížiť nájomné, nikdy nám investícia do úprav priestorov nebola započítaná do zápočtov za nájom...
2. Po vytopení vašim dodávateľom prác, kedy celá prevádzka plávala, sme boli nútení rekonštruovať priestory opäť 2 mesiace a zo strany MČ bez akejkoľvek kompenzácie a prípadného odpustenia nájomného, 3 mesiace sme mali z tohto dôvodu tržby 0 €...
3. Počas zatvorenej prevádzky v čase Covid éry sme platili plné nájomné, hoci sme nemali žiadne príjmy. Neuplatnili sme si nikdy žiadne zľavy.

Týmto na základe vyššie uvedeného Vás žiadame o zaradenie našej prevádzky do kategórie **nedostatkové služby**, resp. o znovu vytvorenie kategórie nájmu pre šport a kultúru v cene cca 20 €/m<sup>2</sup>/rok.

V prípade Vami nesúhlasného stanoviska pokladajte tento list za Výpoveď nájomných zmlúv.

Košice 28.04.2023

S pozdravom

Mgr. Renáta Kandráčová

Monika Opinová