



Na rokovanie MsZ
dňa 23.06.2016

Materiál č.: 7 a)

NÁVRH NA UKONČENIE NÁJMU NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA

Na základe:

plánu zasadnutí

Návrh na uznesenie:

MsZ po prerokovaní **s c h v a ľ u j e**
"ukončenie nájmu s BEMACO HC 46 n.o."
k 30.06.2016 podľa predloženého návrhu,
formou dohody zmluvných strán.

Predkladá :

Marián Novický
riaditeľ m.p. BAPOS

Spracoval:

Marián Novický
Ing. Miroslav Šinaľ

Spravodajca:

Marián Novický,
riaditeľ m.p. BAPOS

Prerokované:

vo vedení mesta
v MsR

Dôvodová správa

k návrhu predčasného ukončenia nájmu nehnuteľného majetku mesta.

V zmysle uznesenia MsZ č.54/2011 zo dňa 28.06.2011 uzatvorili dňa 29.07.2011 Bardejovský podnik služieb Bapos, mestský podnik Bardejov ako "Prenajímateľ", Bemaco HC 46 Bardejov, n.o. ako "Nájomca" a "Mesto Bardejov" ako vlastníka nájomnú zmluvu vedenú pod č.: 54/2011 - č.m.: 3995/2011 na prenájom Zimného štadióna na Kutuzovovej ulici v Bardejove. Účelom nájmu bolo poskytovanie športových služieb verejnosti, športovým klubom a hlavne za účelom zabezpečovania všetkých činností pre hokejový klub Bemaco HC 46 Bardejov, n.o., pre zabezpečenie prvoligového hokeja v našom meste.

Bardejovský podnik služieb Bapos, m.p. Bardejov obdržal od Bemaco HC 46 Bardejov, n.o. žiadosť, v ktorej nájomca žiada v zmysle čl. VIII. bodu 2. nájomnej zmluvy zo dňa 29.07.2011 o predčasné ukončenie predmetného nájmu k 30.06.2016 formou vzájomnej dohody. Dôvodom ukončenia zmluvného vzťahu je zánik jeho opodstatnenia, na základe rozpustenia členov športového klubu Bemaco HC 46 Bardejov, n.o., odovzdanie licencie a ukončenie všetkých vykonávaných činností.

V zmysle čl. VIII Nájomná zmluva skončí:

1. dňom skončenia nájmu,
2. dňom dohodnutým dohodou zmluvných strán,
3. uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

Na základe uvedenej žiadosti a po dôkladnej analýze možností ukončenia nájomnej zmluvy Bardejovský podnik služieb Bapos, m.p. Bardejov vec spoločne prerokoval so zástupcami príslušných oddelení MsÚ Bardejov, v orgánoch Mesta Bardejov a po vykonanej právnej analýze pripravil predkladaný návrh na ukončenie nájomnej zmluvy dohodou zmluvných strán k 30. 06. 2016.

Tento návrh najvýhodnejšieho ukončenia nájomnej zmluvy dohodou zmluvných strán vyplynul z nasledujúcich faktorov :

- nájomca skutočne rozpustil družstvo mužov, odovzdal prvoligovú licenciu a na Zimnom štadióne v Bardejove ukončil svoju činnosť,
- mládežnícky hokej vytvoril nové občianske združenie pod názvom "Mládež HC 46 Bardejov, o.z." s 207 registrovanými členmi mládežníckeho hokeja a zaregistroval sa do ďalšej súťaže samostatne,
- súbežne bol založený a zaregistrovaný aj športový klub "HHK Bardejov, o.z." ako hokejové družstvo mužov, ktoré aspiruje súťažiť v druhej lige,
- posúdením ďalšej činnosti a ďalších možností v predmetnom športovom zariadení sa zároveň potvrdil aj zánik opodstatnenia pôvodného účelu nájmu,
- bola vykonaná mimoriadna inventúra pri ktorej neboli zistené inventárne rozdiely, DHM a DDHM zodpovedá bežnému opotrebeniu,
- mimo majetku mesta sa v nehnuteľnosti nachádzal aj investičný majetok doposiaľ vo vlastníctve súčasného nájomcu, obstaraný v zmysle čl. VIII bodu 1., ods. 1,2 a 4, Zmluvy o nájme, ktorý zahŕňa vybudovanú vstupnú vrátnicu, šatňu a zázemie pre hokejistov, sklad pre hokejový materiál vrátane príslušných stavebných úprav, ale aj majetok, ktorého obstaranie si vyžiadalo plnenie prvoligových podmienok a bol obstaraný mimo technického zhodnotenia podľa čl. VIII. bod 1, ako osvetlenie ľadovej plochy, zvuková technika, ozvučenie kabíny a príslušný DHM. Nájomca na spoločných rokovaniach vyjadril záujem tento majetok započítať v rámci vysporiadania zmluvných investícií, ktoré v zmysle zmluvy do konca nájomného

vzťahu z dôvodu zatekania strechy v určenom mieste stavby alebo z časových dôvodov a ukončenia činnosti nestihne zrealizovať,

- dá sa predpokladať, že v prípade predpokladaného súdneho sporu by počas súdneho konania dohodnutá doba nájmu vypršala, čo by zadalo dôvod na zrušenie Bemaco HC 46 Bardejov, n.o. likvidáciou a nároky z plnenia zostávajúcich zmluvných investícií, príp. pohľadávok by sa stali zjavne nedobytné,

- v prípade pokračovania nájomného vzťahu má nájomca zmluvný nárok na plné vyplatenie dotácie mesta na zabezpečenie chodu a činnosti športového zariadenia a poplatkov spojených s poskytovaním ľadovej plochy pre verejnosť, z ktorej bude formou vstupného čerpať aj ďalší finančný príjem. Bemaco HC 46 Bardejov, n.o., je mimo doposiaľ realizované investície a obstaraný DHM pre Zimný štadión v Bardejove nemajetné a ukončenie ich činnosti v danom športovom zariadení v priebehu zostávajúceho obdobia nájmu nezadáva dostatočnú záruku pre potrebné zabezpečenie ďalšej údržby, opráv, zabezpečenie chodu zariadenia a dokončenie investícií v zmysle zmluvných podmienok. -

Nájomná zmluva v čl VIII vymedzovala časovo ako aj rozsahovo nasledovné technické zhodnotenie:

- vybudovanie vstupnej vrátnice do konca roku 2011 ktoré nájomca zrealizoval,
- vybudovanie šatní a zázemia pre hokejistov, najmä zariadení na rekonštrukciu v termíne do konca roka 2012 ktoré nájomca zrealizoval,
- vybudovanie obchodu so športovými potrebami do konca roka 2013, ktoré z dôvodu zatekania strechy v určenom mieste v budovaní doposiaľ nerealizoval,
- vybudovanie skladov pre hokejový materiál do konca roka 2014 ktoré nájomca zrealizoval,
- vybudovanie Snack baru do konca roka 2015, ktoré z dôvodu zatekania strechy v určenom mieste v budovaní doposiaľ nerealizoval,
- a vybudovanie štvrtej tribúny s miestami pre VIP hostí, termíne do konca roka 2016.

Nad rámec dohodnutého a zrealizovaného technického zhodnotenia bola na základe potrieb splnenia prvoligových podmienok realizovaná rekonštrukcia osvetlenia ľadovej plochy, ozvučenia štadióna, kabín a doplnený príslušný DHM v účtovnej hodnote presahujúcej 176 000 €.

Zo záverov z doterajších rokovaní za účasti zástupcov prenajímateľa, nájomcu, odd. ŠK a TK, odd. SM a právnik Mesta Bardejov sa zúčastnenej strany dohodli na tom, že podľa čl. VIII uvedenej zmluvy o nájme nájomca zabezpečí možnosť započítania technického zhodnotenia predmetu nájmu v objeme 200 000 € (počas dohodnutej doby nájmu), t. j. minimálne 1/6 ročne 33 333,33 €, zníženého o alikvotnú časť jedného roka, čo predstavuje celkovú dohodnutú hodnotu započítaného technického zhodnotenia (prepočítanú na 5 rokov) v čiastke 166 666,67 €.

Vzhľadom k tomu, že hodnota výšky zmluvne dohodnutých započítateľných pohľadávok, záväzkov a realizovaných investícií nájomcom je nižšia ako skutočná hodnota technického zhodnotenia predmetu nájmu ku dňu navrhovaného ukončenia zmluvného vzťahu, by sa dňom ukončenia nájmovej zmluvy presahujúca čiastka technického zhodnotenia v súlade s čl. VIII. ods. 4 nájmovej zmluvy zo dňa 29.07.2011 stala majetkom Mesta.

K určeniu výšky investície, na základe ktorej došlo k technickému zhodnoteniu majetku Mesta nájomcom sa nájomca zaviazal predložiť prenajímateľovi pred ukončením nájmu znalecký posudok vypracovaný súdnym znalcom v odbore: Stavebníctvo, odvetvia: Odhad hodnoty stavebných prác, Odhad hodnoty nehnuteľností. Uvedený znalecký posudok bude tvoriť prílohu odovzdávacieho a preberacieho protokolu a bude slúžiť k započítaniu nájomného s realizovaným technickým zhodnotením.

Na základe uvedeného a po dôkladnej analýze súčasného stavu a ďalších možností Bardejovský podnik služieb Bapos, mestský podnik Bardejov odporúča po započítaní finančných, zmluvných ako aj vyvolaných mimozmluvných investícií nájomný vzťah ukončiť k 30.06.2016 a na základe záverov z rokovaní pripravil tento predkladaný návrh na predčasné ukončenie nájomného a zmluvného vzťahu medzi účastníkmi uvedenej zmluvy formou podľa čl. VIII. bodu 2. formou vzájomnej dohody, ktorá je v súčasnosti pre všetky zúčastnené strany najvýhodnejšou.