



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 24.04.2014

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

eurobus, a.s. Staničné námestie 9, Košice - pripomienky k návrhu nájomnej zmluvy

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V komisii finančnej dňa 10.04.2014	A/ s c h v a ľ u j e 1/ zmenu uznesenia MZ č. 294/2013 zo dňa 4.12.2013 nasledovne: 1/ zverejnenie zámeru priameho prenájmu areálu Autobusovej stanice v Rožňave (budovy, pozemky, stavby) bez trhoviska , pre eurobus, a.s. Staničné námestie 9, Košice, podľa § 9a, ods.8 písm. c) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že eurobus a.s. je dlhodobým užívateľom predmetného areálu a zachovanie autobusovej stanice je verejným záujmom, za ročné nájomné vo výške 18 000,- € , na dobu určitú 10 rokov, od 04.11.2013 s tým, že opravy a údržba by boli v réžii eurobusu, a.s. 2/ zverejnenie zámeru priameho predaja areálu Autobusovej stanice v Rožňave (budovy, pozemky, stavby) bez trhoviska pre eurobus, a.s. Staničné námestie 9, Košice podľa § 9a, odst. 8 písm. e) zák.č. 138/1991 Zb. ., z dôvodu, že eurobus a.s. je dlhodobým užívateľom predmetného areálu a zachovanie autobusovej stanice je verejným záujmom, za cenu 300 tis. eur s následným zmluvným záväzkom investícií do modernizácie autobusovej stanice vo výške 600 tis. eur do 5 rokov od predaja. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať žiadateľ. 3/ zverejnenie zámeru priameho prenájmu areálu Autobusovej stanice v Rožňave (budovy, pozemky, stavby) bez trhoviska , pre eurobus, a.s. Staničné námestie 9, Košice, podľa § 9a, ods.8 písm. c) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že eurobus a.s. je dlhodobým užívateľom predmetného areálu a zachovanie autobusovej stanice je verejným záujmom, za ročné nájomné vo výške podľa znaleckého posudku č. zo dňa, vypracovaného Ing. D. Dobosom na dobu určitú t.j. 1 rok od 04.11.2013
Vypracoval : Perla Ádámová	

Materiál obsahuje:

Dôvodovú správu
Grafickú prílohu

**Kontrolu zákonnosti a správnosti
návrhu na uznesenie vykonala:**

JUDr. Katarína Balážová

u k l a d á

- 1/** zverejnenie zámeru priameho prenájmu
- 2/** zverejnenie zámeru priameho predaja

Z: prednostka MsÚ

T: do 10 dní od schválenia

B/ n e s c h v a ľ u j e

eurobus, a.s. Staničné námestie 9, Košice **-pripomienky k návrhu nájomnej zmluvy**

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave uznesením č. 294/2013 zo dňa 4.decembra 2013 schválilo priamy prenájom Autobusovej stanice v Rožňave (budovy, pozemky, stavby) bez trhoviska, pre eurobus, a.s. Staničné námestie 9, Košice, podľa § 9a ods. 8 písm. c) zák.č. 138/1991 Zb., z dôvodu, že eurobus, a.s. je dlhodobým užívateľom predmetného areálu a zachovanie autobusovej stanice je verejným záujmom, za ročné nájomné vo výške 44 300,- € na dobu určitú 1 rok od 04.11.2013.

Na základe uvedeného uznesenia bol vypracovaný návrh nájomnej zmluvy, ktorý bol následne zaslaný na podpísanie spoločnosti eurobus, a.s.

Dňa 30.01.2014 nám boli doručené pripomienky k návrhu nájomnej zmluvy v nasledovnom znení:

„ Dňa 17.01.2014 naša spoločnosť obdržala návrh nájomnej zmluvy na AS Rožňava na obdobie od 4.11.2013 do 4.11.2014, kde ročné nájomné činí 44 300 €/rok a kde sa má naša spoločnosť zaviazat', že v tomto období má vykonávať všetky opravy a údržbu prenajatého majetku.

O podmienkach uvedeného nájmu rozhodlo Mestské zastupiteľstvo v Rožňave uznesením č. 294/2013 zo dňa 4.12.2013. Keďže som bol osobne prítomný na prerokovaní uvedeného nájmu a bolo mi umožnené sa k výške a podmienkam nájmu vyjadrovať, uvádzam nasledovné stanovisko k navrhnutej nájomnej zmluve.

Viacerými listami, ako aj osobne na zastupiteľstve naša spoločnosť dôvodila nami navrhnutú výšku nájmu 13 800 €/rok, ktorá explicitne vychádzala zo skutočností minulých rokov, kedy výška nami vložených finančných prostriedkov na výstavbu autobusovej stanice prerátaná na dohodnutý bezplatný nájom 15 rokov činila cca 14 200 € a ďalšie naše investície do autobusovej stanice boli mestským zastupiteľstvom schválené a premietnuté do predĺženia nájmu v podobných výškach (cca 12 000 €/rok). Preto náš pôvodný zámer 13 800 € sa drží primeranej skutočnosti, resp. sme ochotní rešpektovať aj mierne zvýšený nájom, ktorý by vzhľadom na pomery v Slovenskej republike ohľadom prenájmu podobných autobusových staníc neprekročil čiastku 17 – 18 000 €/rok. Výška nájmu 44 300 €/rok ako navrhujete je pre nás neprijateľná z dôvodu jej neúmernej výšky, ako aj z dôvodu nášho presvedčenia, že finančné prostriedky, ktoré mesto Rožňava získa z nájmu autobusovej stanice sa do nej formou opráv a investícií nevrátia (doposiaľ mesto Rožňava neinvestovalo ani nedalo do opráv ani euro). Dovoľujem si pripomenúť, že aj ostatná naša investícia do opravy časti strechy AS v sume 22 842,69 € je v súčasnosti ešte stále odpisovaná v našich nákladoch.

Ako pre nás a verím, že aj pre mesto Rožňava, prijateľnú alternatívu naša spoločnosť ponúka, že areál autobusovej stanice odkúpi za cenu, ktorá by mala generovať ďalší rozvoj autobusovej stanice a jej prestavbu z prostriedkov našej spoločnosti. Prestavba autobusovej stanice je nutná nielen z pohľadu morálneho zastarania, ale aj z pohľadu bezpečnosti, kde budova autobusovej stanice je staticky problematická, sadajú základy stavby a tým sú vyvolané ďalšie opravy stavby (praskanie stien, strechy, inžinierskych sietí, vonkajšie osvetlenie ...). V nedávnej minulosti sme navrhovali mestu Rožňava odkúpenie autobusovej stanice za cenu 500 tis. eur. Vzhľadom na skúsenosti z ostatných autobusových staníc v slovenských mestách, ktoré prešli podobným spôsobom rekonštrukciami (odkúpenie od mesta a následne investovanie do modernizácií autobusovej stanice) naša spoločnosť navrhuje odkúpiť autobusovú stanicu za cenu 300 tis. eur s tým, že sa zmluvne zaviazá preinvestovať do modernizácie autobusovej stanice 600 tis. eur, pri zachovaní funkčnosti uvedenej nehnuteľnosti ako autobusovej stanice.

Návrh mesta (vychádzajúc z materiálov na zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 26.9.2013) na predajnú cenu nehnuteľnosti Autobusová stanica Rožňava vo výške podľa Znaleckého posudku, t.j. 953 000,- eur je pre nás neprijateľný ako z dôvodu jej výšky (sme presvedčení, že znalecký posudok nebral do úvahy verejný záujem a tým aj obmedzené využitie na komerčné účely) tak aj skutočnosti, že znalecký posudok vyjadruje predajnú hodnotu s DPH a tým, že mesto nie je platcom DPH by sa kúpa predražila o 20 % (cca 160 tis. eur.).

Pri zhrnutí vyššie uvedeného a s vedomím, že každá spoločnosť bude investovať do majetku len v prípade, že ho bude mať vo vlastníctve, naša spoločnosť vidí ako reálne doriešiť problém autobusovej stanice v dvoch alternatívach:

1/ prenájom autobusovej stanice za cenu maximálne 17 – 18 tis. eur/rok na dobu určitú 10 rokov, pričom opravy a údržba by boli v našej réžii.,

2/ odkúpenie autobusovej stanice Rožňava za cenu 300 tis. eur s následným zmluvným záväzkom investícií do modernizácie autobusovej stanice vo výške 600 tis. eur do 5 rokov od predaja.

V prípade, že mesto Rožňava nebude reflektovať na žiadnu z týchto alternatív (jednania o alternatívach sú z našej strany otvorené), spoločnosť eurobus, a.s. si nebude prenájať areál Autobusovej stanice v Rožňave. Vzhľadom na skutočnosť, že odsťahovaním z AS dôjde k zrušeniu niekoľkých pracovných miest, naša spoločnosť bude nútená vyhlásiť organizačné zmeny. Z uvedených a ďalších organizačno-prevádzkových dôvodov, Vás žiadame na určenie termínu s dostatočným časovým predstihom min. 3 – 4 týždňov.

Z vyššie uvedených dôvodov Vám v prílohe vraciame Vami predložený návrh nájomnej zmluvy.

Sme presvedčení, že riešenie prevádzkovania autobusovej stanice Rožňava buď formou prijateľného prenájmu, alebo predajom spoločnosti eurobus, je najvýhodnejšie pre obidve zainteresované strany ale hlavne pre občanov mesta a celého regiónu“.

V zmysle § 9a/ ods. 9 písm.c/ a písm e/ zák.č. 138/1991 Zb. mesto môže predmetný pozemok prenajať resp. predajť priamym prenájomom alebo priamym predajom ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne mestské zastupiteľstvo **trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.**

Osobitným zreteľom v uvedenom prípade je skutočnosť, že eurobus a.s. je dlhodobým užívateľom predmetného areálu a zachovanie autobusovej stanice je verejným záujmom,

Komisia finančná, podnikateľská a správy mestského majetku pri MZ v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 10.04.2014 po prerokovaní predloženého materiálu **neodporúča** MZ schváliť ani jednu z navrhovaných alternatív zo strany eurobus, a.s. Košice.

Dňa 17.04.2014 bol objednaný znalecký posudok na určenie výšky nájomného za areál Autobusovej stanice v Rožňave bez trhoviska.

