

M E S T S K Ý Ú R A D V G A L A N T E

Pre rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Galante
dňa 16. marca 2017

K bodu č. 7: Pravidlá upravujúce podmienky a požiadavky na technické zhodnotenie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Galanta nájomcami

Návrh predkladá:

Peter Paška v.r.
primátor

Materiál obsahuje:

A/ Návrh uznesenia
B/ Dôvodovú správu
C/ Návrh pravidiel
D/ Stanovisko KFaSM

Návrh spracoval:

Ing. Juraj Srnka, PhD. v.r.
vedúci FaMO

V Galante, 9. marca 2017

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Galante v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov

berie na vedomie

Stanovisko komisie finančnej a správy majetku MsZ

a

s ch v a ľ u j e

Pravidlá upravujúce podmienky a požiadavky na technické zhodnotenie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Galanta nájomcami

Termín : 01.04.2017

Dôvodová správa

Na základe požiadavky, ktorá vyplynula z rokovania Komisie finančnej a správy majetku, sú predložené na schválenie Mestským zastupiteľstvom v Galante Pravidlá upravujúce podmienky a požiadavky na technické zhodnotenie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Galanta nájomcami, ktoré vychádzajú z Pravidiel na prenechanie priestorov Neogotického kaštieľa v Galante do nájmu a pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Galanta.

Mesto Galanta prenajíma nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta Galanta podľa pravidiel ustanovených Všeobecne záväzným nariadením mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení neskorších zmien a doplnkov. Ďalej sa riadi ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.

Účelom týchto pravidiel je upraviť proces technického zhodnotenia majetku mesta Galanta nájomcami a spôsob usporiadania nákladov iných osôb, ktoré ich so súhlasom mesta vynaložili na technické zhodnotenie majetku mesta.

V Galante, dňa 9.3.2017

Vypracoval:
Ing. Juraj Smka, PhD.
vedúci FaMO

Pravidlá

upravujúce podmienky a požiadavky na technické zhodnotenie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Galanta nájomcami

Mesto Galanta prenajíma nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta Galanta podľa pravidiel ustanovených Všeobecne záväzným nariadením mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 52/2010, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 8/2012, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 17/2013, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 22/2013 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Galanta č. 1/2016 a ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

1. Účel

- 1.1 Týmito pravidlami sa upravuje technické zhodnotenie majetku mesta Galanta nájomcom a spôsob usporiadania nákladov iných osôb, ktoré ich so súhlasom mesta vynaložili na technické zhodnotenie majetku mesta.
- 1.2 Majetkom mesta sa pre účely týchto pravidiel rozumejú všetky nebytové priestory v Galante, ktorých vlastníkom a správcom je mesto Galanta (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.3 Mesto Galanta (ďalej len „prenajímateľ“) prenecháva predmet nájmu do nájmu prednostne obchodnou verejnou súťažou, priamym nájmom za nájomné, za aké sa v tom čase a mieste obvykle prenechávajú porovnateľné predmety nájmu do nájmu alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

2. Postup

2.1 Žiadosť o vykonanie technického zhodnotenia predmetu nájmu

- 2.1.1 Pokiaľ má právnická alebo fyzická osoba záujem o prenajatie predmetu nájmu, ktorý si vyžaduje technické zhodnotenie nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom nájmu, predloží svoj písomný návrh v súlade s vyhlásenými podmienkami obchodnej verejnej súťaže, požiadavkami prenajímateľa alebo vlastného návrhu, ktorý musí mať náležitosti podľa týchto pravidiel.
- 2.1.2 Nájomca môže požiadať o súhlas k vykonaniu zásahu do predmetu nájmu formou technického zhodnotenia, ktoré je nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom nájmu.
- 2.1.3 Žiadosť musí obsahovať špecifikáciu predmetu nájmu, účel nájmu, rozsah technického zhodnotenia vyjadrený podrobnou špecifikáciou, predpokladaný rozpočet, fotodokumentáciu pôvodného stavu a návrh vysporiadania nákladov za technické zhodnotenie hradené nájomcom.
- 2.1.4 V prípade, ak ide o kultúrnu pamiatku evidovanú v Registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok na území mesta Galanta, žiadosť musí obsahovať aj vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu v Trnave (ďalej len „pamiatkový úrad“).

- 2.1.5 Ak nejde o návrh podaný do obchodnej verejnej súťaže, žiadosť je adresovaná prenajímateľovi, ktorý ju doplní o vyjadrenia oddelenia finančného a správy majetku, oddelenia rozvoja mesta a oddelenia komunálnych služieb MsÚ v Galante. Po posúdení žiadosti a predbežnom prerokovaní so žiadateľom sa návrh postupuje na prerokovanie finančnej a majetkovej komisii, komisii investičnej výstavby, životného prostredia a kultúrnych pamiatok a komisii obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja MsZ Galanta. Po vyjadrení komisii, spolu so svojim stanoviskom, predloží prenajímateľ žiadosť Mestskému zastupiteľstvu Galanta na posúdenie a prijatie uznesenia.

2.2 Schvaľovanie

- 2.2.1 Súhlas k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, jeho rozsahu udeľuje a spôsob finančného vysporiadania ako aj ďalšie podmienky schvaľuje Mestské zastupiteľstvo Galanta.
- 2.2.2 Ak predpokladaná hodnota technického zhodnotenia na predmete nájmu presiahne 70.000,- € bez DPH, a nájomca požaduje finančné vysporiadanie technického zhodnotenia predmetu nájmu s prenajímateľom, súhlas prenajímateľa k realizácií technického zhodnotenia nájomcom musí obsahovať podmienku zabezpečenia dodávateľa stavebných prác postupom podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a účasťou zástupcov prenajímateľa v komisii na vyhodnotenie súťažných návrhov.
- 2.2.3 Súhlas prenajímateľa s technickým zhodnotením predmetu nájmu nájomcom je možné vydať
- a) bez záväzku prenajímateľa na úhradu vynaložených nákladov stavebných prác,
 - b) so záväzkom prenajímateľa na úhradu vynaložených nákladov stavebných prác, po ich ukončení,
 - c) so zápočtom vynaložených nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu s cenou nájmu, a to na základe dohody o vzájomnom započítaní,
 - d) so záväzkom nájomcu, že za technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude požadovať od prenajímateľa žiadne finančné alebo iné vyrovnanie.
- 2.2.4 Ak prenajímateľ dal súhlas na technické zhodnotenie, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien predmetu nájmu (odpisov technického zhodnotenia), ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu.
- 2.2.5 Ak nájomca vykonal technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný po ukončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a nemá nárok na úhradu vynaložených nákladov, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak. Požadovať od nájomcu v prípade skončenia nájmu vrátenie predmetu nájmu v stave, v akom ho prevzal nie je možné vtedy, ak sa tak strany dohodli, alebo ak boli vykonané na prenajatej nehnuteľnosti také zmeny, ktoré sa stali jej trvalou súčasťou a ktorých odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu predmetu nájmu a/alebo neúmerne zvýšeným výdavkom nájomcu.
- 2.2.6 Pred začatím prác je nájomca povinný predložiť doklady v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, t. j. stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby alebo stavebných úprav. Ak sa jedná o kultúrnu pamiatku podľa bodu 2.1.4 týchto pravidiel, vyžaduje sa aj schválenie rozsahu a postupu prác pamiatkovým úradom.

- 2.2.7 Ak sa nájomca zaväzuje, že nebude požadovať úhradu nákladov za technické zhodnotenie predmetu nájmu, môže prenajímateľ zachovať výšku nájomného dohodnutého pred zmenou majetku aj v technicky zhodnotenom predmete nájmu po dobu nájmu.
- 2.2.8 Ak nájomca bude požadovať úhradu nákladov zápočtom s nájomným počas nájmu, alebo úhradou nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu po skončení nájmu, prenajímateľ zvýši nájomné primerane novej kvalite predmetu nájmu.
- 2.2.9 Výdavky na technické zhodnotenie odsúhlasené prenajímateľom bude nájomca uhrádzať z vlastných zdrojov.
- 2.2.10 V prípade, že sa jedná o zložitejšie stavebné úpravy alebo dispozičné zmeny predmetu nájmu, zásahy do nosných konštrukcií, zmeny vonkajšieho vzhľadu, je nutné doložiť k žiadosti projektovú dokumentáciu, rozpočet, výkaz výmer a v prípade zásahu do nosných konštrukcií aj statický posudok. Ak sa jedná o kultúrnu pamiatku podľa bodu 2.1.4 týchto pravidiel, súčasťou žiadosti je aj vyjadrenie pamiatkového úradu.
- 2.2.11 Súhlas s vykonaním stavebných úprav, ktoré nie sú investičného charakteru (opravy), vydáva na základe písomnej žiadosti nájomcu prenajímateľ, ktorý posúdi jej opodstatnenosť a výšku nákladov. Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi. V tomto prípade si náklady hradí nájomca bez nároku na zápočet nákladov s nájomným.

2.3 Zmluvné vzťahy

- 2.3.1 Na základe schvaľujúceho uznesenia Mestského zastupiteľstva Galanta, prenajímateľ uzatvorí so žiadateľom prednostne zmluvu o budúcej nájomnej zmluve v prípade uvedenom v bode 2.1.1 a 2.2.10 s odkladacími a rozvázovacími podmienkami, ktoré zabezpečia splnenie podmienok ustanovených uznesením a s týmito pravidlami.
- 2.3.2 Každá zmena zmluvných podmienok podlieha predchádzajúcemu schváleniu Mestským zastupiteľstvom Galanta.
- 2.3.3 Prenajímateľ môže uzavrieť so žiadateľom aj koncesnú zmluvu na uskutočnenie stavebných prác podľa ustanovení § 9c až 9e zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2.4 Spôsoby vysporiadania nákladov na zmenu vecí alebo za technické zhodnotenie hradené nájomcom

Úhradu nákladov investícií na technické zhodnotenie je možné realizovať nasledovnými spôsobmi:

- 2.4.1 **Úhrada nákladov v roku uvedenia zmien prenajatého majetku do užívania:**
Prenajímateľ uhradí vynaložené náklady nájomcovi po ukončení stavebných prác (kolaudácii) a o túto čiastku navýši zostatkovú hodnotu majetku. Z toho dôvodu bude zmeny na majetku odpisovať prenajímateľ spolu s majetkom, t. j. zo zvýšenej zostatkovej ceny technicky zhodnoteného majetku. V súvislosti s tým bude upravená aj výška nájmu.
- 2.4.2 **Po ukončení nájmu:**
Nájomca môže (za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, alebo v dodatku k nájomnej zmluve) od prenajímateľa požadovať úhradu vynaložených nákladov po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorým v medziobdobí došlo v dôsledku užívania majetku (amortizácia nákladov na technické zhodnotenie prenajatého

priestoru). Do doby započítania nákladov odpisy z technického zhodnotenia vykonáva nájomca.

2.4.3 Úhrada nákladov na technické zhodnotenie vecí:

Náklady na technické zhodnotenie v rozsahu uvedenom v zmluve resp. dodatku znáša mesto Galanta ako vlastník predmetu nájmu. Žiadosť o zaradenie výdavkov do rozpočtu mesta určených na refundáciu technického zhodnotenia musí obsahovať údaje, z ktorých je zrejmá výška nákladov, amortizácia za dobu užívania, výška a spôsob započítania nájomného a požadovaná čiastka na refundáciu.

2.4.4 Vzájomný zápočet:

V prípade, že sa prenajímateľ v nájomnej zmluve alebo v dodatku nájomnej zmluvy, resp. samostatnou zmluvou zaviazal uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na technické zhodnotenie predmetu nájmu, môže tieto náklady započítať oproti prípadnému dlžnému nájomnému alebo oproti nájomnému, splatnému v budúcnosti, ktoré má podľa nájomnej zmluvy platiť v nasledujúcom období.

2.4.5 V prípade odpredaja zhodnoteného predmetu nájmu tretej osobe a povinnosti mesta na úhradu nákladov technického zhodnotenia, je zdrojom pre úhradu týchto nákladov kúpna cena majetku, z ktorej budú vyčlenené prostriedky pre tento účel a budú uhradené nájomcovi.

2.5 Dokladovanie investícií

2.5.1 Nájomca predmetu nájmu za účelom započítania nákladov vynaložených na zmeny predmetu nájmu preukazuje ich výšku a druh podľa povahy vecí a spôsobu obstarania najmä účtovnými dokladmi (§ 10 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov) a inými dokladmi, a to najmä:

- a) Zápis o odovzdaní a prevzatí prenajatého majetku prenajímateľom nájomcovi s podrobným popisom technického stavu pred vykonaním zmeny (stavebných úprav), v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre prevádzku.
- b) Projektová dokumentácia, vrátane rozpočtu stavebných prác, podľa ktorej nájomca prispôsobí prenajatý majetok účelu nájmu.
- c) Objednávka alebo zmluva o dielo, prípadne iná zmluva, na vykonanie stavebných úprav daného prenajatého majetku pre účely nájmu.
- d) Dodávateľská faktúra so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami vystavené na nájomcu, doložené dokladom o úhrade (napr. výpis z účtu v peňažnom ústave), daňové doklady.
- e) Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa k realizácii investície.
- f) Rozhodnutie príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene užívania stavby, kolaudačné rozhodnutie).
- g) Iné právoplatné rozhodnutie príslušného správneho orgánu.
- h) Odborné prehliadky vybraných technických zariadení.
- i) Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonaných stavebných prác v prenajatom priestore).
- j) Doklad (potvrdenie) daňového úradu, že nájomca je platiteľom DPH - v prípade zápočtu, že nájomca

1. je platiteľom DPH a uplatnil si odpočet DPH na predmetné daňové doklady - hodnota zápočtu je bez DPH,
 2. nie je platiteľom DPH - hodnota zápočtu je s DPH.
- k) Znalecký posudok, ktorý zdokumentuje skutkový stav prenajatých priestorov pred uskutočnením technického zhodnotenia predmetu nájmu a znalecký posudok zhodnocujúci reálne vynaložené prostriedky na technické zhodnotenie predmetu nájmu.

3. Rôzne

- 3.1 Prenajímateľ vykonáva kontrolu vykonávaného technického zhodnotenia na predmete nájmu počas realizácie, posudzuje oprávnenosť a opodstatnenosť výšky nákladov podľa predloženého projektu, rozpočtu, potrieb mesta (špecifikované v súhlase vlastníka) a kontrolu úplnosti dokladov.
- 3.2 Prenajímateľ bezodkladne po ukončení prác na technickom zhodnotení predmetu nájmu nájomcom spíše s nájomcom „Protokol o ukončení technického zhodnotenia“ s popisom prác, podrobnou fotodokumentáciou a s konečným vyúčtovaním nákladov technického zhodnotenia predmetu nájmu.

4. Záverečné ustanovenia

Pravidlá upravujúce podmienky a požiadavky na technické zhodnotenie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Galanta nájomcami boli schválené v Mestskom zastupiteľstve Galanta dňa 16.03.2017, uznesením č. /Z-2017 a nadobúdajú platnosť 01.04.2017.

V Galante . . 2017

Peter Paška
primátor

Výklad pojmov:

- a) **Investíciami** sa rozumie suma kapitálových výdavkov vynaložených na získanie konkrétneho druhu majetku, teda peňažný náklad (výdavok) do majetku, (ďalej len „investície“), investície môžu byť obstarané odplatne, alebo vytvorené vlastnou činnosťou.
- b) **Majetkom** je časť aktív účtovnej jednotky, ktoré sú výsledkom minulých udalostí, dajú sa oceniť a vykazujú sa v súvahe alebo vo výkaze o majetku a záväzkoch.
- c) **Technické zhodnotenie** sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku a nehmotnom majetku limit, ktorý je vymedzený v § 22 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v úhrne za zdaňovacie obdobie, technické zhodnotenie je vymedzené v § 29 zákona č. 595/2003 Z. z o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- d) **Stavebnými úpravami** sú také zásahy do hmotného majetku, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zmenu použitého materiálu pri dodržaní porovnateľných vlastností - takáto výmena je považovaná za opravu.
- e) **Opravami** sa odstraňujú poruchy na majetku, alebo také prekážky, ktoré bránia alebo obmedzujú jeho riadne užívanie na dosiahnutie na účel, na ktorý je tento majetok určený, jedná sa o práce na majetku, ktoré ho uvedú do predchádzajúceho stavu. Nemožno ich zamieňať za také úpravy na majetku, ktoré zvyšujú jeho hodnotu, zhodnocujú ho, zvyšujú a rozširujú jeho použiteľnosť.
- f) **Rekonštrukciou** sa rozumie taký zásah do hmotného majetku, ktorý má za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zmenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností.
- g) **Modernizáciou** sa rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria nedeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.

STANOVISKO
komisie finančnej a správy majetku mestského zastupiteľstva v Galante

Komisia finančná a správy majetku MsZ na svojom riadnom zasadnutí dňa 08.03.2017 prerokovala pravidlá upravujúce podmienky a požiadavky na technické zhodnotenie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta nájomcami.

Finančná komisia odporúča MsZ schváliť predložené pravidlá bez pripomienok.

Peter Závodský v.r.
predseda komisie

Zapisovateľka: Mgr. Katarína Kluchová