

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
12.4.2022

Návrh cenového výmeru pre prenajímanie majetku v správe EKO-podniku

Predkladateľ:

JUDr. Daniel Hulín
poverený výkonom funkcie
riaditeľa EKO – podniku VPS

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
Príloha01-Cenová mapa
Príloha02-Zoznam nájomníkov v Tržnici
Príloha03-Stanoviská K-MZ

Zodpovedný:

JUDr. Daniel Hulín
poverený výkonom funkcie
riaditeľa EKO – podniku VPS

Spracovateľ:

JUDr. Daniel Hulín

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

s c h v a ľ u j e:

cenový výmer pre prenajímanie majetku v správe prenajímateľa:

- v trvaní na dobu 5 rokov
- pre prenajímateľa EKO-podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, 832 90 Bratislava, IČO:00 491 870
- pre prenajímanie majetku s dobou trvania nájmu do 5 rokov
- za ceny podľa cenovej mapy
- ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- z dôvodu, že prenajímateľ je príspevkovou organizáciou zriadenou postupom podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v platnom znení, v spojení s uznesením č.2/1990 z 2. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové mesto, konaného dňa 20.12.1990, ktorý vykonáva správu majetku Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava alebo majetku, ktorý bol mestskej časti zverený. Prenajímateľ pri správe majetku vystupuje v mene vlastníka prenajímaného majetku.

a/ s pripomienkami

b/ bez pripomienok

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) je možné prenajímať nehnuteľný majetok vo vlastníctve nasledovnými spôsobmi:

- a) ak je hodnota prenajímaného majetku vyššia ako 40.000 € formou verejnej obchodnej súťaže,
- b) ak je hodnota prenajímaného majetku nižšia ako 40.000 € tzv. priamym nájomom so zverejnením,

pričom postup uvedený pod písm. a) a b) sa nevťahuje na nájom ktorý s tým istým nájomcom neprekročí v kalendárnom mesiaci 10 dní, ako aj na prípady hodné osobitného zreteľa, ktoré schvaľuje miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

V súlade s ustanovením §9a ods. 9 zákona o majetku obcí sa pri uplatnení postupu podľa písm. a) a b) uvedeného vyššie prenecháva majetok obce do nájmu za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, ďalej len „obvyklé“ alebo „trhové“ nájomné. Uvedený postup sa nemusí uplatňovať u prípadov hodných osobitného zreteľa a pri nájmoch do 10 dní.

Zo stanovísk Ministerstva financií Slovenskej republiky k niektorým ustanoveniam zákona o majetku obcí vyplynulo o.i. aj to, že pre učenie trhovej výšky nájomného nie je potrebné v každom jednotlivom prípade vypracovať znalecký posudok. Je možné vychádzať aj z obvyklého alebo trhového nájomného za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti iné subjekty, prípadne môže obec používať aj svoju cenovú mapu v prípade, že v nej uvedené ceny nájomného zodpovedajú trhovému nájomnému.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Nové Mesto na svojom zasadnutí dňa 16.6.2011 uložilo vedeniu EKO-podniku VPS uznesením č.5/07 B.1.d) spracovať cenový výmer pre nakladanie a prenajímanie majetku zvereného do správy EKO-podniku VPS.

V zmysle VZN MČ BNM č.6/2010 § 6 ods. 3 sa prenájom majetku uskutočňuje písomnou zmluvou v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme majetku medzi EKO-podnikom VPS ako správcou a nájomcom na dobu troch až piatich rokov po predchádzajúcom odsúhlasení starostom mestskej časti.

Uznesením 15/17 z 15. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto zo dňa 8.11.2016 Miestne zastupiteľstvo schválilo cenovú mapu s vyšpecifikovanými predmetmi nájmu, účelmi nájmu a cenami nájmu pre majetok, ktorý je v správe EKO - podniku VPS a ostatného zvereného majetku v správe EKO - podniku VPS a mechanizmus prenajímania uvedeného majetku EKO-podnikom VPS, ako prípady hodné osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí na dobu v trvaní 5 rokov do 31.12.2021.

Z dôvodu operatívneho nakladania s majetkom v správe a s majetkom zvereným EKO-podniku VPS a zefektívnenia rutinného procesu spravovania majetku navrhujeme pre obdobie nájmu dlhšie ako 10 dní v kalendárnom mesiaci a v trvaní nájmu do 5 rokov schváliť EKO-podniku VPS ako správcovi majetku súhlas na prenajímanie majetku v trvaní nájmu do maximálne 5 rokov v zmysle § 9a ods. 9 písm. b/ zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí za ceny podľa cenovej mapy.

V prípadoch, kedy správca spravovaného majetku dohodne jeho rekonštrukciu, stavebné úpravy a pod. na náklady nájomcu navrhujeme, aby vynaložené náklady na základe návrhu správcu majetku mohli byť započítané po dobu určitú proti úhrade nájomného. Percentuálny podiel stanoví v závislosti od výšky vynaložených nákladov, výšky stanoveného nájmu a doby započítavania.

V prípadoch, keď si to vyžadujú záujmy mestskej časti, správca majetku, po prerokovaní so starostom môže učiť cenu nájmu odchýlne od cien uvedených v cenovej mape.

Pre dobu prenájmu nad 5 rokov v zmysle § 9a ods.9 zákona o majetku obcí nájom schvaľuje miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov.