

Mestská časť Bratislava - Ružinov

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Ružinov
dňa 11.12.2012

Návrh

na nájom hnutel'ného i nehnuteľného majetku v správe i vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Ružinov Ružinovskému podniku verejno-prospešných služieb, a.s. so sídlom Mlynské Luhy 19, 821 05, IČO: 35 828 064 formou zmluvy o komplexnom nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Vladimír Sloboda, v.r.
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Zápisy z komisií

Zodpovedný:

Mgr. Zuzana Maturkaničová, v.r.
prednostka

Spracovateľ:

Ing. Vladimír Sloboda v.r.
zástupca starostu

JUDr. Eva Fajnorová v.r.
vedúca odboru právneho
a správy majetku

Materiál bol prerokovaný v komisiách:

KLPaK dňa 23.10.2012

KFPČaI dňa 23.10.2012

KÚPŽPaD dňa 29.10.2012

Bratislava, november 2012

N á v r h u z n e s e n í a

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava – Ružinov

A. schv a ľ u j e

v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom hnuteľného i nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti i vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Ružinov, Ružinovskému podniku verejno-prospešných služieb, a.s. so sídlom Mlynské Luhy 19, 821 05, IČO: 35 828 064, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý spočíva vo využití tohto majetku najmä v prospech plnenia úloh mestskej časti vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov a zabezpečenia jeho prípadného zhodnotenia spoločnosťou založenou na tieto účely mestskou časťou ako jediným akcionárom - a to formou zmluvy o komplexnom nájme majetku

za nájomné 300 000,- €/rok

s nasledujúcimi podmienkami :

1. doba nájmu - 10 rokov od 01. 01. 2013 s možnosťou písomnej výpovede,
2. predmet nájmu bude stanovený v rozsahu inventarizačných zoznamov ako neoddeliteľnej súčasti zmluvy,
3. nájomca zabezpečí podľa potrieb mestskej časti na území mestskej časti najmä výkon verejno-prospešných služieb v rozsahu svojho predmetu činnosti ,
4. na zabezpečenie potrieb uvedených v bode 3 časti A tohto uznesenia uzatvorí mestská časť s nájomcom novú Rámcovú zmluvu s účinnosťou od 01. 01. 2013

B. u k l a d á

Mgr. Zuzane Maturkaničovej, prednostke

Pripraviť návrh Zmluvy o komplexnom nájme majetku s Ružinovským podnikom verejno-prospešných služieb, a.s. so sídlom Mlynské Luhy 19, 821 05, IČO: 35 828 06 podľa bodu A. tohto uznesenia

T: do 14. 12. 2012.

Dôvodová správa

Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb, a.s., je obchodnou spoločnosťou so 100% majetkovou účasťou mestskej časti.

V článku V ods. 1 súčasne platnej Zmluvy o komplexnom nájme majetku uzatvorenej medzi Mestskou časťou Bratislava – Ružinov ako prenajímateľom na strane jednej a spoločnosťou Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb, a.s., IČO: 35 828 064 ako nájomcom na strane druhej, je dohodnutá doba nájmu na čas určitý a to 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy t.j. od 1.1.2003. S poukazom na vyššie uvedené a potrebu upraviť zmluvné vzťahy na ďalšie obdobie predkladáme tento materiál.

Dňom 1. júla 2009 nadobudol účinnosť zákon NR SR č. 258/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Cieľom a účelom zákona bolo upraviť a sprehladniť nakladanie s majetkom obcí.

Zákon priniesol zásadné zmeny pri nakladaní s majetkom obce, t. z. aj s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý má Mestská časť Bratislava – Ružinov zverený do správy. Toho času je možné prenajímať nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou, priamym prenájomom, okrem prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov § 9a ods.9 písm.c) zákona SNR č.138/1991 Zb.

V dôsledku uplynutia 10 ročnej doby nájmu, s poukazom na účel využitia tohto majetku najmä v prospech plnenia úloh mestskej časti vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov a v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, navrhujeme schváliť predložený materiál ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom miestne zastupiteľstvo rozhoduje 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Na zabezpečovanie verejno-prospešných služieb a výkonov uzatvorí Mestská časť Bratislava – Ružinov so spoločnosťou Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb, a.s., Rámcovú zmluvu s účinnosťou od 01. 01. 2013 na čas neurčitý.

Zámer prenajať majetok týmto spôsobom mestská časť zverejnila na svojej webovej stránke 15 dní pred jeho schvaľovaním nájmu miestnym zastupiteľstvom.

STANOVISKO

K bodu:“ **Návrh na nájom** hnuteľného a nehnuteľného majetku Mestskej časti Bratislava – Ružinov Ružinovskému podniku verejno-prospešných služieb, a. s. so sídlom Mlynské Luhy 19, Bratislava, IČO: 35 828 064 formou zmluvy o komplexnom nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.“

Predkladateľ: Ing. Vladimír Sloboda, zástupca starostu

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
Mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 23. 10. 2012**

KFPČaI **prerokovala a**

1/ berie na vedomie predložený materiál :“ **Návrh na nájom** hnuteľného a nehnuteľného majetku Mestskej časti Bratislava – Ružinov Ružinovskému podniku verejno-prospešných služieb, a. s. so sídlom Mlynské Luhy 19, Bratislava, IČO: 35 828 064 formou zmluvy o komplexnom nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.“

2/ odporúča MZ návrh schváliť, po doplnení príloh citovaných v navrhovanej zmluve.

Ing. Gunter Furin, v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFaPČ

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku Mestskej časti Bratislava – Ružinov Ružinovskému podniku verejno-prospešných služieb, a. s. so sídlom Mlynské Luhy 19, Bratislava, IČO: 35 828 064, formou zmluvy o komplexnom nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa“

Predkladateľ: Ing. Vladimír Sloboda, zástupca starostu

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KMLPaK)
mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 23. 10. 2012

KMLPaK

prerokovala a

1. berie na vedomie predložený materiál „Návrh na nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku Mestskej časti Bratislava – Ružinov Ružinovskému podniku verejno-prospešných služieb, a. s. so sídlom Mlynské Luhy 19, Bratislava, IČO: 35 828 064, formou zmluvy o komplexnom nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa“ s pripomienkami ku zmluve

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Daniela Šurinová v. r.

predsedníčka komisie

V Bratislave, 23. 10. 2012

Zapísala: Zeleníková

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Ružinov
Komisia územného plánovania, životného prostredia a dopravy

V Bratislave dňa 29.10.2012

STANOVISKO

Komisie územného plánovania, životného prostredia a dopravy k materiálu „Návrh na nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku Mestskej časti Bratislava – Ružinov Ružinovskému podniku verejno-prospešných služieb, a. s. so sídlom Mlynské Luhy 19, Bratislava, IČO: 35 828 064 formou zmluvy o komplexnom nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa“.

Komisia územného plánovania, životného prostredia a dopravy na svojom zasadnutí dňa 29.10.2012 prijala nasledovné stanovisko:

A) berie predkladaný materiál na vedomie.

Mgr. Boris Cehlárík v.r.
predseda komisie

Zapísala: Mgr. A Szökeová
tajomníčka

Zmluva
o komplexnom nájme majetku

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava
Zastúpená: Ing. Dušanom Pekárom
starostom mestskej časti
IČO: 00603155
Číslo účtu: 1575713153/0200
Banka: VÚB, pobočka Ružinov
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb, a.s.
Mlynské Luhy 19, 821 05 Bratislava
Zastúpená: Attilom Horváthom – predsedom
predstavenstva
Františkom Némethom – členom
predstavenstva
IČO: 35 828 064
DRČ:
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka 2890/B
(ďalej len nájomca)

Článok I.
Preambula

1/ Mestská časť Bratislava – Ružinov dňa 01.01.2013 v súlade s ust. § 9a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov č. zo dňa 11. 12. 2012, prenajala z dôvodu hodného osobitného zreteľa spoločnosti Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb, a.s., so sídlom v Bratislave, Mlynské Luhy 19 hnutel'ný i nehnuteľný majetok, ktorého zoznam a hodnota je uvedený v neoddeliteľných prílohách tejto zmluvy.

2/ Pokiaľ sa v tejto zmluve používa termín „majetok“ rozumie sa tým majetok, ktorý má Mestská časť Bratislava – Ružinov zverený do správy od hlavného mesta SR Bratislavy ako i majetok vo vlastníctve mestskej časti.

3/ Mestská časť Bratislava - Ružinov so sídlom Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava, identifikačné číslo: 603 155 (ďalej len „mestská časť“, alebo „prenajímateľ“), dáva majetok, ktorého zoznam a hodnota je uvedený v neoddeliteľných prílohách tejto zmluvy dňom 01.01.2013 do komplexného prenájmu (ďalej len nájom) nájomcovi za účelom jeho využitia najmä v prospech mestskej časti a zabezpečenia jeho prípadného zhodnotenia, a to za podmienok ďalej uvedených a nájomca ho týmto dňom a za vyššie uvedeným účelom preberá.

4/ Ružinovský podnik verejno – prospešných služieb, a.s. so sídlom Mlynské Luhy č. 19, Bratislava, IČO: 35 828 064 (ďalej len Ružinovský podnik verejno-prospešných služieb, a.s., alebo nájomca) sa zaväzuje v súlade s touto zmluvou

a pokynmi prenajímateľa užívať predmet nájmu a zabezpečiť jeho účelné užívanie ako aj prípadné zhodnotenie.

5/ Účelom tejto zmluvy sú aj podmienky užívania tohto majetku ako aj vymedzenie práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu s cieľom zabezpečiť efektívne využitie majetku prenajímateľa a jeho prípadné zhodnotenie cestou jeho prenechania do odplatného užívania nájomcovi. Presná špecifikácia majetku prenajímateľa (jeho rozsah a hodnota), je uvedená v neoddeliteľných prílohách tejto zmluvy. Obsah príloh je overený inventarizáciou ku dňu 31.10.2012.12.2002 (ďalej len „predmet zmluvy“).

Článok II

Predmet zmluvy

1/ Predmetom tejto zmluvy je nájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku špecifikovaný v prílohách tejto zmluvy.

2/ Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva majetok, ktorého zoznam a hodnota je uvedený v neoddeliteľných prílohách tejto zmluvy dňom 01.01.2013, do komplexného nájmu nájomcovi za účelom jeho využitia najmä v prospech mestskej časti a zabezpečenia jeho prípadného zhodnotenia, a to za podmienok ďalej uvedených a nájomca ho týmto dňom a za vyššie uvedeným účelom a za touto zmluvou dohodnutých podmienok, preberá.

3/ Nájomca nie je oprávnený vykonávať odpisy z predmetu nájmu..

Článok III

Nájom

1/ Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy za podmienok ďalej dohodnutých v tejto zmluve a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné riadne a včas v súlade s touto zmluvou.

2/ Nájomca je v súvislosti s užívaním predmetu nájmu oprávnený užívať tiež súčasti, príslušenstvo, príľahlé pozemky predmetu nájmu a umožniť v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na vlastnú škodu a nebezpečenstvo vstup tretích osôb do objektov, príslušenstva, súčastí a na príľahlé pozemky, pokiaľ to bude nevyhnutné pre zabezpečenie údržby či riadne užívanie predmetu nájmu.

3/ V súvislosti s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný znášať všetky bežné výdavky za služby a dodávku médií a s tým spojené náklady hradiť priamo dodávateľom. Za týmto účelom s nimi nájomca uzatvorí zmluvy o poskytovaní služieb a dodávok.

Článok IV

Nájomné

1/ Nájomné za príslušný rok je určené dohodou zmluvných strán vo výške

.....

2/ Nájomné je splatné štvrťročne v rovnomerných splátkach v nasledovných lehotách každého kalendárneho roku vždy – do 31.3., 30.6., 30.9. a 15.12. a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa.

3/ Rozdiel medzi výškou príjmov vybratých nájomcom z podnájmu predmetu nájmu a zaplateným nájomným podľa tejto zmluvy, bude predmetom osobitnej dohody o ročnom zúčtovaní finančného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom.

Článok V

Doba nájmu

1/ Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov č..... zo dňa 11.12.2012 na dobu určitú 10 rokov.

Článok VI

Podnájom a ďalšie užívanie

1/ Nájomca je oprávnený poskytnúť tretej osobe možnosť užívať predmet nájmu, jeho príslušenstvo, súčasti, resp. jednotlivé samostatné celky ak je to na prospech prenajímateľa a za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

2/ Prenajímateľ splnomocňuje nájomcu, aby vo svojom mene a na svoj účet uzatváral zmluvy o podnájme a to odo dňa 01.01.2013

3/ Určenie podmienok nájomných zmlúv a ich plnenie bude realizovať a sledovať na základe tejto zmluvy nájomca v súlade s platnými právnymi predpismi a obchodnými zvyklosťami.

4/ Nájomca je oprávnený úžitky plynúce z užívania predmetu nájmu jeho súčastí a príslušenstva využívať v rozsahu tejto zmluvy pre vlastné potreby.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu. Prípadné vady, ktoré by bránili dohodnutému užívaniu predmetu nájmu, resp. vybraných častí, príslušenstva a súčastí, je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, ktoré je nájomca oprávnený v plnej výške uspokojiť z úžitkov podľa čl. VI ods. 4 tejto zmluvy.

2/ Nájomca je povinný hospodáriť s prenajatým majetkom v prospech mestskej časti a jej obyvateľov, zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať ho.

3/ Nájomca je povinný poistiť prenajatý majetok počas platnosti tejto zmluvy proti všetkým obvyklým rizikám.

4/ Nájomca je povinný prenajatý majetok viesť v predpísanej evidencii a zabezpečiť jeho inventarizáciu.

5/ Nájomca zodpovedá za všetky škody a vzniknuté vady, ktoré v čase nájmu na predmete nájmu vzniknú. Nájomca však nezodpovedá za skryté vady ani za tie vady či škody, ktoré vznikli na predmete nájmu, jeho súčastiach, príslušenstve alebo

samostatných celkoch a ktorých vzniku nájomca nemohol ani pri vynaložení všetkej starostlivosti, ktorú možno od neho spravodlivo požadovať, zabrániť.

6/ Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady údržbu a opravu predmetu nájmu, jeho súčastí a príslušenstva. Údržbou a opravou sa rozumie udržiavanie a obnova funkčnej činnosti predmetu nájmu, resp. jeho jednotlivých častí, nie však jeho rozšírenie. Vlastné náklady vynaložené na údržbu predmetu nájmu, resp. vybraných častí, príslušenstva a súčastí je nájomca oprávnený v plnej výške uspokojiť z úžitkov podľa č. VI ods. 4 tejto zmluvy.

7/ Nájomca je oprávnený zabezpečiť na vlastné náklady zhodnotenie predmetu nájmu formou rekonštrukcie a modernizácie k čomu ho prenajímateľ týmto splnomocňuje.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že vložené finančné zdroje (investície) do zhodnotenia predmetu nájmu si bude nájomca v zmysle platného zákona o účtovníctve a zákona o daniach z príjmu uplatňovať formou odpisov.

9/ Nájomca je povinný v zmysle predchádzajúceho odseku 7 tohto článku po schválení každého takéhoto zámeru predstavenstvom akciovej spoločnosti – nájomcu, oboznámiť prenajímateľa minimálne 30 dní vopred písomnou formou o takomto zámere, pričom pokiaľ tomu nebránia podstatné skutočnosti a zistenia, je prenajímateľ povinný do 14 odo dňa doručenia písomného oboznámenia písomne oznámiť svoje stanovisko.

10/ Po ukončení zhodnotenia predmetu nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi dokladovať do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, resp. vystavenia a podpísania preberacieho protokolu, obstarávaciu cenu zhodnoteného majetku formou kalkulácie a preukázania zhodnotenia majetku.

11/ V prípade ak sa prenajatý hnutel'ný majetok, resp. jeho časť stane pre nájomcu v dobe nájmu podľa tejto zmluvy neupotrebitel'ným alebo nadbytočným, je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi návrh na jeho vyradenie. Návrh na vyradenie takéhoto majetku predkladá nájomca na základe súhlasu vyradovacej komisie starostovi mestskej časti.

Článok VIII

Ukončenie nájmu

1/ Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby

2/ Pokiaľ v lehote najneskôr do 30.10. posledného kalendárneho roka nájmu nájomca písomne prenajímateľovi neoznámí, resp. prenajímateľ nájomcovi písomne neoznámí, že nemá záujem na ďalšom trvaní zmluvy, prenajímateľ sa zaväzuje, že predloží miestnemu zastupiteľstvu na schválenie návrh zmluvy na ďalších 10 rokov. Nájom je možné ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

3/ Prenajímateľ môže ukončiť nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa neplní podmienky tejto zmluvy, resp. ak porušuje jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy zvlášť hrubým spôsobom, alebo ak nájomca vstúpi do likvidácie, alebo súd vyhlási na majetok nájomcu konkurz alebo povolí vyrovnanie.

4/ Obe zmluvné strany sú taktiež oprávnené ukončiť nájom písomnou výpoveďou, pokiaľ nastane prípad vyššej moci, ktorý zmluvné strany nemôžu ovplyvniť a zároveň táto okolnosť znemožní dosiahnutie účelu zmluvy.

5/ Výpovedná lehota podľa odsekov 3 a 4 tohto článku zmluvy je 3/6-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.

6/ V prípade ukončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný v lehote najneskôr do 90 dní od ukončenia nájmu predložiť prenajímateľovi:

a/ položkový zoznam prenajatého majetku s uvedením:

- účtovná cena v čase prevzatia prenájmu,
- hodnota modernizácie,
- dátum zaradenia modernizácie,
- výška ročných odpisov,
- výška celkových oprávok. Toto neviem čo je...

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1/ Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vyhotoviť len v podobe písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

2/ Táto zmluva je vyhotovená v 8 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá strana po jej podpise obdrží 4 vyhotovenia.

3/ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu štatutárnymi orgánmi oboch zmluvných strán a účinnosť 01.01.2013.

4/ Neoddeliteľnú súčasť zmluvy tvoria jej prílohy.

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Dušan Pekár
starosta

Mgr. Mgr. Attila Horváth
člen predstavenstva

Ing. František Németh
člen predstavenstva