

Mestská rada v Pezinku

Dňa: 04.02.2020

bod: 07

07. Úprava zmluvy o nájme pozemku (nájomca Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o.)

PREDKLADÁ: Ing. arch. Igor Hianik, primátor mesta Pezinok
SPRACOVALI: Ing. Juraj Pátek, konateľ a riaditeľ spoločnosti Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ v Pezinku

UZNESENIE MsR č. 2-/2019

Mestská rada v Pezinku

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku,
v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a ustanovenia § 9 ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa ustanovenia § 6a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)

schváliť

úpravu nájomného

v Zmluve o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009,
medzi prenajímateľom: Mestom Pezinok a nájomcom: spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o., v znení dodatkov č. 1 až 5

z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Výška nájomného:

Zvýšenie nájomného na obdobie 01.03.2020-31.12.2020
zo sumy **4 000,00 eur mesačne na 8 000,00 eur mesačne**

Spôsob nájmu:

nájom majetku Mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Odôvodnenie osobitného zreteľa: riešenie statickej dopravy v centre mesta

Odôvodnenie výšky nájomného na uvedené obdobie roka 2020: zohľadnený verejný záujem (vzhľadom na pravidlá transferového oceňovania)

- (a) bez pripomienok
- (b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa:

Základné náležitosti Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009, medzi prenajímateľom: Mestom Pezinok a nájomcom: spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o., v znení dodatkov č. 1 až 5

Predmet nájmu: pozemky na Radničnom námestí, pred Kultúrnym domom, na Holubyho ulici, na Potočnej ulici, na Kollárovej ulici a ulici M.R. Štefánika v Pezinku, existujúce parkovacie miesta, spolu 7 960 m² (v zónach P1-P7)

Účel nájmu: prevádzkovanie spoplatneného parkovania na predmete nájmu

Doba nájmu: doba neurčitá, od 01.01.2010

Na základe schváleného uznesenia bude vyhotovený dodatok č. 6 k zmluve (plus navrhujeme technické úpravy v texte zmluvy podľa priloženého textu úplného znenia zmluvy)

Transferové oceňovanie

Na zabránenie presunov zisku medzi prepojenými osobami bez ekonomickej podstaty za účelom získania neoprávnenej daňovej výhody boli vyvinuté a v mnohých krajinách sa uplatňujú tzv. „pravidlá transferového oceňovania“.

V zmysle § 2 ods. písm. n) bod 1 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, závislou osobou je ekonomicky, personálne alebo inak prepojená osoba alebo subjekt,

Pravidlá transferového oceňovania sú založené na uplatňovaní princípu nezávislého vzťahu v kontrolovaných transakciách medzi závislými osobami.

Problematika transferového oceňovania je úzky vzťah transferových cien medzi závislými osobami a základom dane týchto daňových subjektov, s čím súvisí záujem štátu na zabezpečení dostatočného výnosu dane z príjmov, ako aj záujem daňových subjektov na minimalizácii ich daňových povinností. Tieto prirodzene protichodné záujmy sú adresované právnou úpravou transferového oceňovania, ktorá má zabezpečiť rámec pravidiel umožňujúcich stanovenie transferových cien v súlade s princípom nezávislého vzťahu.

Upravené ustanovenie § 18 zákona o dani z príjmov (so zakotvením povinnosti viesť dokumentáciu), ako aj usmernenie ministerstva o obsahu dokumentácie o metóde ocenenia používanej daňovníkom sa prvýkrát použilo za zdaňovacie obdobia začínajúce 1. januárom 2009. Týmto sa stanovil základný právny rámec slovenského režimu transferového oceňovania a vytvorili sa predpoklady pre praktické uplatňovanie medzinárodne uznávaného princípu nezávislého vzťahu.

Zámerom je dosiahnuť stav, aby základ dane z príjmov prepojených osôb nebol ovplyvnený ich vzájomnými transakciami, ktoré sa účelovo uskutočnili za neprimeraných podmienok. Ich zámerom je to, aby ich základ dane z príjmov bol vykázaný v takej výške, v akej by bol vykázaný vtedy, keby sa tieto transakcie uskutočnili za podmienok, aké by medzi sebou v porovnateľných transakciách dohodli nezávislé osoby.

Prílohy:

Stanovisko konateľ'a PMS, s.r.o. k návrhu primátora zo dňa 26.1.2020

Úplné znenie zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009, v znení dodatkov č. 1 až 5

Spracoval Mgr. Peter Štetka

Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o.

Hollého ul. č.2, 902 01 Pezinok

V Pezinku dňa 27.01.2020

Mesto Pezinok – Mestský úrad
primátor Mesta
Ing. arch. Igor Hianik
Radničné námestie č.7
902 14 Pezinok

Vec:

Stanovisko konateľ'a PMS, s.r.o. k návrhu primátora zo dňa 26.1.2020.

Vážený pán primátor,

vo veci Vami navrhovaného riešenia pre rozpočet mesta Pezinok na rok 2020 predkladáme nasledovné stanovisko:

Súhlasíme so zvýšením nájmu parkovacích plôch o 40 tis. eur pre rok 2020. Z tohto dôvodu navrhujeme prijať nasledovné opatrenia:

1. Upraviť VZN č. 12/2016 o dočasnom parkovaní v meste Pezinok v časti príloha č. 1 , kde sa zmení doba použitia za parkovací lístok z 90 min na 60 min za 0,50 eur s DPH.

Z tohto opatrenia počítame s navýšením tržieb cca o 7 tis. eur v roku.

2. zníženie finančných prostriedkov na opravy a udržiavanie znížime oproti schválenému Finančnému plánu na rok 2020 o 33 tis. eur.

3. Dodatkom č. 6 k Zmluve o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 v znení neskorších dodatkov zmeniť s účinnosťou od 1.marca 2020 **na obdobie od 1.marca 2020 do 31.decembra 2020** výšku nájomného zo 4 tis. eur na **8 tis . eur mesačne**.

Týmto opatrením dosiahneme zvýšenie nájmu o požadovaných 40 tis. eur.

V dodatku k zmluve žiadame zdôrazniť , že dôvodom navýšenia je verejný záujem (pravidlá transferového oceňovania).

Zdôvodnenie:

Transferová dokumentácia subjektov verejnej správy.

Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o., Hollého 2 v Pezinku, je obchodná spoločnosť so 100% majetkovou účasťou mesta Pezinok, t.z. že podľa pravidiel transferového oceňovania je Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o. a Mesto Pezinok závislými osobami, ktoré sú ekonomicky prepojené. Ceny dohodnuté medzi týmito subjektami musia zodpovedať princípu nezávislého vzťahu.

Cena odlišná od ceny zodpovedajúcej princípu nezávislého vzťahu je správcom dane akceptovaná, ak bol pri transakcii zohľadnený verejný záujem.

S pozdravom

Ing. Juraj Pátek
konateľ a riaditeľ PMS, s.r.o.



Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o.
Hollého ul. č. 2, P.O.BOX 92
902 01 Pezinok

Na vedomie:

1. Ing. Jana Lehotská - prednostka
2. JUDr. Stanislav Mihalovič – zástupca prednostu
3. Mgr. Peter Štetka – referent právnik
4. Ing. Barbora Žemličková – vedúca referátu miestnych daní

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

(na Radničnom námestí v Pezinku)

v znení

dodatku č. 1 zo dňa 14.10.2011,

dodatku č. 2 zo dňa 21.11.2011,

dodatku č. 3 zo dňa 31.05.2013,

dodatku č. 4 zo dňa 19.12.2013

a

dodatku č. 5 zo dňa 10.12.2015

medzi zmluvnými stranami :

Právnická osoba: **Mesto Pezinok**
Sídlo: Radničné námestie 7, Pezinok 902 14
IČO: 00 30 50 22
DIČ: 2020662226
Právna forma: Obec
Štatutárny orgán: Mgr. Oliver Solga, primátor
(ďalej len prenajímateľ)

a

Obchodné meno: **Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o.**
Sídlo: Hollého 2, Pezinok 902 01
IČO: 36 366 277
DIČ: 2022206087
IČ DPH: SK2022206087
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Štatutárny orgán: konateľ Ing. Juraj Pátek
Označenie registra: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
Číslo registra: Oddiel: Sro, Vložka číslo: 40920/B
(ďalej len nájomca),

ktorí uzatvárajú túto zmluvu o nájme pozemku (ďalej len zmluva), v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, pozemky registra „C“:
 - (a) na Radničnom námestí v Pezinku, existujúce parkovacie miesta, časť pozemkov parcelné č. 4950/1 a 4950/9, výmera cca 1 465 m², v rozsahu troch častí,
 - **P1** – parkovisko v strede námestia, výmera cca 836 m², t.j. 22 x 38,
 - **P2** – pás parkovacích miest oproti Radničnému námestiu 1, 3, 5, výmera cca 117 m², t.j. 4,5 x 26,
 - **P3** – parkovisko pred Billou, výmera cca 512 m², t.j. 16, resp. 15 x 32,
 - (b) pred Kultúrnym domom, na Holubyho ulici a na Potočnej ulici, časť pozemkov parcelné č. 5000/1, 4965/1, 4968/3, 4968/6, 4968/7 a 4653/1, výmera 2 300 m², v rozsahu dvoch častí,
 - **P4** – parkovisko pred kultúrnym domom a na Potočnej ulici, výmera cca 1.990 m²,

- **P5** – parkovisko na Holubyho ulici pri OC Plus a Dolnom kostole, výmera cca 310 m²,
- (c) na Kollárovej ulici a ulici M.R. Štefánika, časť pozemku parcelné č. 4949/1, druh: druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 4 195 m², v rozsahu dvoch častí,
- **P6** – parkovacie miesta na Kollárovej ulici, výmera cca 784 m² (asi 20 parkovacích miest),
- **P7** – parkovacie miesta na ulici M.R. Štefánika, výmera cca 3 411 m² (asi 170 parkovacích miest),

Komentár [SP1]: zrušiť

Komentár [SP2]: zrušiť

spolu 7 960 m², v zmysle prílohy k zmluve, kde je predmet nájmu vyznačený farebne pod označením P1 až P7 (ďalej len predmet nájmu). Príloha je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy (uvedená v dodatku č. 3).

2. Prenajímateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívanie piatich parkovacích automatov na pozemkoch, ktoré tvoria predmet nájmu a to pred budovou na Radničnom námestí 7, pred budovou na Radničnom námestí 1, pred kultúrnym domom na Holubyho 42, pred budovou na M.R. Štefánika 10 a na M.R. Štefánika pred obchodným centrom (bývalá Jednota).
3. Prenajímateľ je vlastníkom pozemkov k.ú. Pezinok, v zastavanom území obce:

Komentár [SP3]: zrušiť

Pozemok registra „C“			
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	List vlastníctva
4653/1	11650	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
4950/1	816	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
4950/9	1846	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
4965/1	114	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
4968/3	634	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
4968/6	51	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
4968/7	359	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
4949/1	6201	Zastavaná plocha a nádvorie	4234
5000/1	9573	Zastavaná plocha a nádvorie	4234

4. Prenajímateľ, v zastúpení Mestským zastupiteľstvom v Pezinku,
 - (a) Uznesením MsZ č. 1-185/2009 zo dňa 30.10.2009, schválil zónu spoplatneného parkovania na Radničnom námestí v Pezinku, v rozsahu P1 až P3, za prevádzkovateľa spoplatneného parkovania schválil nájomcu obchodnú spoločnosť Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o. (PMS) a schválil nájom pre nájomcu ako prevádzkovateľa, v zmysle podmienok uvedených v tejto zmluve,
 - (b) Uznesením MsZ č. 1-164/2011 zo dňa 20.09.2011, schválil rozšírenie zóny spoplatneného parkovania ako aj nájom pozemkov v rozsahu P4 a P5, a zobral na vedomie dodatok č. 1 k prevádzkovému poriadku, s ďalšími troma pripomienkami,
 - (c) Uznesením MsZ č. 1-248/2011 zo dňa 08.11.2011, schválil doplnenie uznesenia MsZ č. 1-164/2011 zo dňa 20.09.2011, o posunutie platenia nájomného a doplnenie povinností nájomcu,
 - (d) Uznesením MsZ č. 72/2013 zo dňa 16.05.2013, schválil rozšírenie zóny plateného parkovania na Kollárovej ulici a na ulici M.R. Štefánika (v rozsahu P6 a P7) a schválil nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
5. Nájomca je právnická osoba, obchodná spoločnosť, ktorej jediným spoločníkom je Mesto Pezinok.

II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je prevádzkovanie spoplatneného parkovania na predmete nájmu.
2. Nájomca má oprávnenie na výkon účelu nájmu, na základe predmetu činnosti v zmysle výpisu z obchodného registra.

III. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** s účinnosťou **od 01.01.2010**.
2. Táto zmluva zaniká –
 - (a) dohodou zmluvných strán,
 - (b) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva v hrubom porušení zmluvy, podľa ustanovení tejto zmluvy, najmä v porušení účelu nájmu, prípadne nezaplatení nájomného,
 - (c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v 3-mesačnej výpovednej lehote bez uvedenia dôvodu, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Dohodou zmluvných strán bolo nájomné za predmet nájmu stanovené vo výške **4 000,00 eur** (slovom štyritisíc eur) **mesačne**.
2. Nájomné podľa odseku 1 bude nájomca uhrádzať prevodom finančných prostriedkov v prospech účtu prenajímateľa, ktorý je vedený vo VÚB, a.s., pobočka Pezinok, číslo účtu **22727112/0200** a to do desiateho dňa v príslušnom mesiaci.
3. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti nájomného podľa odseku 2, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie, v zmysle podmienok uvedených v článku VI.
2. Prenajímateľ má **právo** prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať predmet nájmu z hľadiska jeho využívania v súlade s touto zmluvou a v prípade, že sa nájomca správa v rozpore s ustanoveniami zmluvy, žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov.
3. Prenajímateľ má **povinnosť** odovzdať nájomcovi nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy; nescudzovať predmetnú nehnuteľnosť, v prípade, že ju prevedie, prevádza sa nájom na nového vlastníka nehnuteľnosti a tento má povinnosť strpieť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. Nájomca sa ďalej zaväzuje :

- (a) uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške a v lehote podľa článku IV. tejto zmluvy,
- (b) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
- (c) na prenajatých nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu, *nesmie pozemok oplotiť ani iným spôsobom obmedziť*.

5. Nájomca má právo :

- (a) požadovať od prenajímateľa plnenia, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve, najmä aby predmetná nehnuteľnosť bola odovzdaná v stave spôsobilom na ich užívanie v súlade s účelom nájmu,
- (b) užívať prenajatú nehnuteľnosť v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
- (c) aby mu prenajímateľ odovzdal nehnuteľnosť v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy.

6. Nájomca je povinný akceptovať obmedzenie časti predmetu nájmu na zmluvne dohodnutý účel nájmu, v prípade akcií organizovaných alebo povolených Mestom. Pred každou akciou Mesto oboznámi nájomcu s konaním takejto akcie a teda aj s rozsahom obmedzenia nájmu. Zároveň nájomca zabezpečí ochranu zóny s plateným státím, v zmysle zákona o cestnej premávke.

VI. Osobitná podmienka k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť všetky kroky smerujúce k tomu, aby bol predmet nájmu spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel. Predmet nájmu tvorí zónu spoplatneného parkovania.
2. Prenajímateľ zabezpečí celý servis pre sfunkčnenie zóny spoplatneného parkovania do 31.12.2009, týkajúci sa týchto úkonov:
 - presné určenie konkrétnych parkovacích miest,
 - dopravné značenie (4 dopravné značky),
 - umiestnenie a sfunkčnenie dvoch parkovacích automatov.
3. Prenajímateľ, na základe Uznesenia MsZ č. 1-185/2009 zo dňa 30.10.2009, pod bodom (c), poskytuje nájomcovi pôžičku vo výške 10.500 EUR na prvotné investície pre prevádzkovateľa spoplatneného parkovania.
4. Konkrétne podmienky pre spoplatnené parkovanie v zóne spoplatneného parkovania budú uvedené v prevádzkovom poriadku spoplatneného parkovania v meste Pezinok. ~~Prenajímateľ splnomocňuje nájomcu na vydanie tohto prevádzkového poriadku.~~ Prvé znenie prevádzkového poriadku bude predložené poslancom Mestského zastupiteľstva v Pezinku, ktorí ho zoberú na vedomie.
5. V prevádzkovom poriadku bude uvedený prevádzkovateľ, lokalita spoplatneného parkovania, ~~počet parkovacích miest,~~ prevádzková doba, režim vyberania poplatkov a výška poplatku.

Komentár [SP4]: v Podmienkach dočasného parkovania

Komentár [SP5]: zrušiť

Komentár [SP6]: Podmienkach dočasného parkovania

Komentár [SP7]: zrušiť

VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny viažuce sa k tejto zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej.

2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre nájomný pomer ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa **01.01.2010**.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých každé vyhotovenie má právnu silu originálu, 2 vyhotovenia dostane prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009
(vyhotovil Mgr. Peter Štetka)

V Pezinku, dňa 21.12.2009

.....
Mesto Pezinok
Mgr. Oliver Solga, primátor

.....
Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o.
Ing. Juraj Pátek, konateľ

PRÍLOHA

