



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 14.11.2024

bod: 03

03. Návrh na úpravu zmluvy o nájme pozemku pre Pezinskú mestskú spoločnosť

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovatelia: Ing. Juraj Pátek, konateľ Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o.
JUDr. Monika Beláková, referent vysporiadania nehnuteľností

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), článku ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a podľa § 6a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon)

a) schvaľuje

zmenu dohodnutých podmienok nájomného vzťahu založeného

Zmluvou o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 v znení jej dodatkov č. 1 až 10, uzavretej medzi prenajímateľom: Mesto Pezinok a nájomcom: obchodnou spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o., v súvislosti so zmenou ceny nájmu.

Nájomné: zmena zmluvy v čl. IV Výška a splatnosť nájomného:

Nájomné na dobu určitú, konkrétne od 01.01.2025 do 31.03.2025 je rozdelené na:

- a) **Pevnú (fixnú) časť** vo výške 10 000,00 Eur (slovom desaťtisíc eur) mesačne.
- b) **Pohyblivú (variabilnú) časť**, ktorá sa vypočíta takto:
 - rozdiel výnosov a oprávnených nákladov na prevádzku a údržbu parkovacej služby, vrátane dovedty zaplatenej mesačnej časti nájomného;
 - rast nákladov musí byť primeraný, zdôvodnený a opodstatnený v medzoročnom porovnaní rokov 2024/2025.
- c) Hospodársky výsledok parkovacej služby (rozdiel výnosov a oprávnených nákladov) bude rozdelený takto:
 - 90% výsledku bude uhradených mestu ako pohyblivá časť nájomného
 - 10% zostáva spoločnosti PMS, s. r. o. ako podiel na hospodárskom výsledku parkovacej služby(z dôvodu úpravy parkovacej politiky mesta – sledujúc verejný záujem).

- d) V prípade nepriaznivého (záporného) hospodárskeho výsledku parkovacej služby k termínom vyúčtovania sa pohyblivá časť nájomného bude rovnať nule (0 EUR). V tomto prípade nájomca zaplatí len pevnú časť nájomného.
- e) Vyúčtovacie obdobie je stanovené od 01.01.2025 do 31.03.2025,
- f) Pohyblivá časť nájomného je splatná po ukončení mesačnej uzávierky do 31.01.2025 (pri vyúčtovanom období od 01.10.2024 do 31.12.2024) a do 30.04.2025 (pri vyúčtovanom období od 01.01.2025 do 31.03.2025).
- g) Oprávnené náklady spoločnosti zahŕňajú:
Náklady na spotrebný materiál (pásy), všeobecný materiál, poplatok za vklad mincí, bankový poplatok, oprava a údržba parkovacích automatov, odpisy parkovacích automatov, poistenie parkovacích automatov, 18% poplatok SMS operátora, potrebná správa a údržba parkovacích zón, poplatky za bezhotovostné transakcie, predaj parkovacích kariet mestu, označenie PA + zvislé označenie, správna réžia pre PMS, s. r. o.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

NÁJOMNÉHO: **12,62 eur/m2/rok** podľa znaleckého posudku č. 2/2024 zo dňa 05.02.2024 a doplnenia číslo 1 zo dňa 08.11.2024, vyhotoveným znalcom v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvia: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Peter Kovačovský, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľného majetku mesta – verejné platené parkoviská P1 až P8 v Pezinku (k.ú. Pezinok)

ZDÔVODNENIE

OSOBITNÉHO ZRETEĽA: dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v prenájme majetku mesta medzi mestom Pezinok a právnickou osobou založenou alebo zriadenou mestom alebo s majetkovou účasťou mesta v súlade s článkom 14 Nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ods. 2 písm. p) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok.

Prenájom nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9aa odsek 2 písm. e) zákona.

b) schvaľuje

ukončenie nájomného vzťahu dohodou zmluvných strán dňom 31.03.2025,

založeného zmluvou o nájme zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 v znení dodatku č. 1 dňa 14.10.2011 zn. 5/22/5522/2011/28993/2011, dodatku č. 2 zo dňa 21.11.2011, zn.5/22/5522/2011/31842/2011, dodatku č. 3 zo dňa 31.05.2013 zn. 5/22/5522/2013/16250/2013, dodatku č. 4 zo dňa 19.12.2013 zn. 5/22/5522/2011/36355/2013 dodatku č. 5 zo dňa 10.12.2015 zn. 5/2-2-6045-35352/2015, dodatku č. 6 zo dňa 28.02.2020, dodatku č. 7 zo dňa 30.03.2022, dodatku č. 8 zo dňa 31.03.2023, dodatku č. 9 zo dňa 29.02.2024 a dodatku č. 10 zo dňa 16.07.2024 zn. BelMo-50940-4963/2024, uzatvorenou medzi Mestom Pezinok, so sídlom: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 ako prenajímateľom a Pezinskou mestskou spoločnosťou, s.r.o., so sídlom Hollého č. 2, 902 01 Pezinok, IČO: 36 366 277, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu

Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 40920/B ako nájomcom, ktorej predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku vedené na liste vlastníctva č. 4234, 10434, a to lokalita P1 až P8 podľa článku I. Predmet nájmu bod 1. zmluvy o nájme, prenajaté za účelom prevádzkovania spoplatneného parkovania na predmete nájmu, na dobu určitú 10 rokov (od 01.04.2023), ktorá bola uzatvorená na základe uznesenia MsZ č. 1-185/2009 zo dňa 30.10.2009.

Dôvodová správa

Zmenu dohodnutých podmienok nájmu nehnuteľného majetku mesta Pezinok podľa Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 v znení jej dodatkov 1 až 10, uzavretej medzi prenajímateľom: Mestom Pezinok a nájomcom, obchodnou spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o. zdôvodňujeme nasledovne:

Návrh zvýšenia ceny nájmu na dobu určitú vznikol na základe dohody zmluvných strán o navýšení nájomného na obdobie od 01.03.2024 do 31.12.2024 na sumu 10 000 eur mesačne, ktorý bol schválený MsZ uznesením č. 18/2024 zo dňa 08.02.2024. Návrh ceny vychádza z prepočtu nákladov na prevádzku parkovacej služby za rok 2023 a výnosov z parkovacej služby za rok 2023.

Z dôvodovej správy k uzneseniu MsZ č. 18/2024 zo dňa 08.02.2024 vyberáme:

„V roku 2023 bol výber na parkovnom celkom 186,1 tis. eur bez DPH.

Výška nájomného za pozemky pod parkovacími miestami na rok 2024 po schválení MsZ bude 108 tis. eur (január 4 tis. eur, február 4 tis. eur a marec až december mesačne 10 tis. eur - DPH sa neuplatňuje), čo je 58% z tržieb parkovného bez DPH v roku 2023.

Potreba nákladov na prevádzku parkovacej služby celkom (bez nájomného za pozemky 108 tis eur) je cca 32 % z celkových tržieb za rok 2023 (cca 60 tis. eur.)

Zvyšok tržieb bez DPH je zisk cca 10% pred zdanením, ktorý bude použitý na prípadné potrebné investície.

Pravidelné položky nákladov na prevádzku parkovacej služby v bežnom roku sú:

- *termopáska do automatov*
- *poplatok za vklad mincí, čo je 5% z tržby s DPH*
- *poplatok za SMS parkovanie vo výške 20% z tržby bez DPH*
- *oprava zvislého a vodorovného značenia parkovacích zón*
- *odpisy z parkovacích automatov*
- *poistenie automatov*
- *ostatné režijné náklady súvisiace s prevádzkovaním parkovacej služby.*

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 sú závislými osobami, ktoré sú ekonomicky prepojené.

Aj v roku 2023 prebehli medzi týmito závislými osobami transakcie, ktoré zaradujeme medzi kontrolované transakcie a preto vedieme skrátenú dokumentáciu subjektov verejnej správy.

Medzi Pezinskou mestskou spoločnosťou, s.r.o. a Mestom Pezinok sú uzatvorené nájomné zmluvy v zmysle vtedy platných predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods.

9 ods. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v cenách, ktoré vzhľadom na verejný záujem je možné považovať za ceny zodpovedajúce princípu nezávislého vzťahu.

Vysvetlenie:

na základe Čl.8 bod. 3 Usmernenia Ministerstva financií SR č. MF/020061/2022-724 o určení obsahu dokumentácie podľa §17 ods. 7 a § 18 ods.1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, ktorý znie:

Ak dochádza k realizácii medzi závislými osobami, a tieto transakcie sú realizované za špecifických podmienok cenotvorby, pri ktorej je zohľadnený verejný záujem, správca dane v týchto transakciách neposudzuje súlad s princípom nezávislého vzťahu, napriek prípadným rozdielom cien v porovnaní s transakciami realizovanými v porovnateľných nezávislých vzťahoch, pričom:

- a) ak ide o zníženie ceny, ktorá by bola inak stanovená v rámci nezávislých vzťahov, táto cena je akceptovaná len ak dochádza k úspore prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu obce alebo rozpočtu územného celku,
- b) pri navýšení ceny nad cenu, ktorá by bola inak stanovená v rámci nezávislých vzťahov, táto cena je akceptovaná, ak cenové zvýhodnenie plynie v prospech štátneho rozpočtu, rozpočtu obcí alebo rozpočtu vyššieho územného celku.

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.“

Nájomné na dobu určitú bolo schválené MsZ č. 18/2024 zo dňa 08.02.2024, konkrétne od 1.3.2024 do 31.12.2024 a rozdelené na **pevnú (fixnú) časť** vo výške 10.000 EUR mesačne a **pohyblivú (variabilnú) časť**.

Prijatím tohto uznesenia príde k predĺženiu doby určitej od 01.01.2025 do 31.03.2025, v ktorom bude nájomné zmenené z pôvodnej sumy 4000 EUR mesačne, na pevnú (fixnú) časť vo výške 10.000 EUR mesačne a pohyblivú (variabilnú) časť nájomného.

Pohyblivá (variabilná) časť sa vypočíta ako:

- rozdiel výnosov a oprávnených nákladov na prevádzku a údržbu parkovacej služby, vrátane dovtedy zaplatenej mesačnej pevnej časti nájomného
- rast nákladov musí byť primeraný, zdôvodnený a opodstatnený v medziročnom porovnaní rokov 2024/2025.

Hospodársky výsledok parkovacej služby (rozdiel oprávnených nákladov a výnosov za vyúčtovacie obdobie) bude rozdelený takto: 90% výsledku bude uhradené Mestu Pezinok ako vyúčtovanie nájomného a 10% zostane pre PMS, s.r.o.

V prípade nepriaznivého (záporného) hospodárskeho výsledku parkovacej služby k termínom vyúčtovania sa pohyblivá časť nájomného bude rovnať nule (0 eur). V tomto prípade nájomca zaplatí len pevnú časť nájomného.

Vyúčtovacie obdobie je stanovené od 01.01.2025 do 31.03.2025, z dôvodu predpokladaného zavedenia parkovacej politiky mesta Pezinok k 01.04.2025 sledujúc verejný záujem občanov mesta Pezinok.

Pohyblivá časť ceny nájmu bude splatná po ukončení mesačnej účtovnej uzávierky takto:

- do 31.01.2025 za vyúčtovacie obdobie od 01.10.2024 do 31.12.2024, ktoré bolo schválené MsZ uznesením č. 18/2024 zo dňa 08.02.2024

- do 30.04.2025 za vyúčtovacie obdobie od 01.01.2025 do 31.03.2025.

Oprávnené náklady spoločnosti zahŕňajú náklady na spotrebný materiál (pásy), všeobecný materiál, poplatok za vklad mincí, bankový poplatok, oprava a údržba parkovacích automatov, odpisy parkovacích automatov, poistenie parkovacích automatov, 18% poplatok SMS operátora, potrebná správa a údržba parkovacích zón, poplatky za bezhotovostné transakcie, predaj parkovacích kariet mestu, označenie PA + zvislé označenie, správna réžia pre PMS, s. r. o.

Cieľom je zabezpečenie výkonu služby plateného parkovania a zvýšenie príjmu do rozpočtu mesta po úprave sadzieb parkovného až do ukončenia nájomnej zmluvy.

Na základe schváleného uznesenia bude vyhotovený dodatok č. 11 k zmluve.

Z dôvodu zavedenia parkovacej politiky mesta Pezinok postupne na celom území mesta a za účelom využitia výnosu z úhrad za parkovanie motorových vozidiel do miestnej cestnej infraštruktúry v meste Pezinok navrhujeme ukončenie Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 dňom 31.03.2025 dohodou zmluvných strán.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť zmenu dohodnutých podmienok nájomného vzťahu uzatvoreného z dôvodu osobitného zreteľa k nehnuteľnostiam v majetku mesta a ukončenie nájomného vzťahu dohodou zmluvných strán tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Príloha (ako príloha č. 3 k dodatku č. 10 k zmluve o nájme):

