

## Mestské zastupiteľstvo v PEZINKU

Dňa: 07.12.2017

bod: 24.

### 24. Návrh na prenájom budov bývalej Mestskej polikliniky pre Pezinskú mestskú spoločnosť, s.r.o.

PREDKLADÁ: Mgr. Oliver Solga, primátor mesta Pezinok  
SPRACOVALI: Ing. Juraj Pátek, riaditeľ spoločnosti PMS, s.r.o.  
Ing. Darina Nitrayová, ekonómka spoločnosti PMS, s.r.o.  
Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ v Pezinku

#### UZNESENIE MsZ č. ..../2017

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku  
v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení  
neskorších predpisov, § 4 ods. 7 písm. f) VZN č. 6/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom  
Mesta Pezinok a § 59 a nasl. Obchodného zákonníka

#### a) schvaľuje

ukončenie Zmluvy o výkone správy zo dňa 21.06.2017  
(uzatvorená v zmysle uznesenia MsZ č. 110/2016 zo dňa 09.06.2016),  
ku dňu 31.12.2017

#### b) schvaľuje

**nájom nehnuteľností  
z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

**Predmet nájmu:** nehnuteľnosti v katastrálnom území Pezinok, na uliciach Kalinčiakova,  
Moyzesova, Hollého, budovy Mestskej polikliniky, konkrétne:

#### stavby

súpisné číslo **1078** na parcele číslo 4769, popis stavby: Poliklinika  
súpisné číslo **1654** na parcele číslo 4753/2, popis stavby: Poliklinika  
súpisné číslo **1654** na parcele číslo 4754, popis stavby: Poliklinika

druh stavieb 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

#### pozemky registra "C"

parcelné číslo **4753/1**, výmera 1269 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,  
parcelné číslo **4753/2**, výmera 918 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,  
parcelné číslo **4754**, výmera 442 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,  
parcelné číslo **4769**, výmera 704 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,

vo vlastníctve mesta Pezinok podľa listu vlastníctva č. 4234, pre katastrálne územie Pezinok

**Nájomca:**

**Pezinská mestská spoločnosť**, s. r. o., sídlo: Hollého 2, 902 01 Pezinok, IČO: 36 366 277

Štatutárny orgán: konatelia Mgr. Oliver Solga, Ing. Juraj Pátek

**Prenajímateľ:**

**Mesto Pezinok**, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

**Nájomné:** **1,00 EUR** (slovom jedno euro), za celý predmet a celú dobu nájmu

**Doba nájmu:** neurčitá, s účinnosťou od 01.01.2018

**Účel nájmu:**

- užívanie predmetu nájmu
- poskytovanie častí predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám,
- zabezpečovanie a obstarávanie služieb spojených s nájmom a ďalším podnájomom pre tretie osoby

**Podmienky nájmu:**

- nájomca zabezpečí drobné a stredné opravy na predmete nájmu, generálne opravy zabezpečí po dohode s prenajímateľom
- nájomca je oprávnený robiť výber zmluvných partnerov na podnájom častí predmetu nájmu, so zameraním na zdravotnícke služby
- nájomca je oprávnený určovať ceny za podnájom aj výšku ostatných platieb

**Osobitná podmienka:**

Nájomca je oprávnený vykonávať všetky úkony v zmysle pôvodnej zmluvy o výkone správy, voči pôvodným nájomcom, do ukončenia pôvodných zmluvných vzťahov (dohodou alebo výpoveďou). Ide o prechodné obdobie, ktoré sa stanovuje do 30.04.2018.

**Splnomocnenie:** prenajímateľ splnomocňuje nájomcu na všetky práve úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činností a povinností vyplývajúcich z predmetu nájmu.

**Spôsob prenájmu:** nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v zmysle § 9a ods. 9 ods. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb.

**Odôvodnenie osobitného zreteľa:**

V roku 2005 získalo mesto Pezinok do svojho majetku budovy bývalej Polikliniky Pezinok. Dôvodom bolo zabezpečiť pre občanov Mesta prístupnú, kvalitnú a komplexnú zdravotnú starostlivosť. Toto bol aj dôvod založiť obchodnú spoločnosť so 100% účasťou Mesta, ktorej Mesto poskytuje majetok formou nájmu. Nájomca zabezpečí zmluvné vzťahy s tretími osobami, predovšetkým neštátnymi lekármi, ktorí sú poskytovateľmi zdravotnej starostlivosti alebo poskytovateľmi iných zdravotníckych činností. Nájomca pre svojich podnájomcov zabezpečuje energie a služby podľa záujmu podnájomcu.

## Dôvodová správa:

Mesto Pezinok (ďalej len „Mesto“) je jediným, 100 % spoločníkom obchodnej spoločnosti Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o., (PMS).

Uznesením MsZ č. 110/2016 zo dňa 09.06.2016 bola schválená zmluva o výkone správy so správcom PMS. Návrh zmluvy bol formulovaný ako obchodno-právny vzťah, v zmysle Obchodného zákonníka.

V tom čase sme mali už vedomosť o tom, že novelou zákona o majetku obcí, bola vyňatá možnosť pre obec uzavrieť zmluvu o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou. Išlo o zákon č. 258/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zákon o majetku obcí bol v roku 2009 novelizovaný zákonom č. 258/2009 Z.z., pričom zmenou zákona došlo k zániku možnosti prevádzať správu obce na súkromné subjekty – obchodné spoločnosti (ďalej len OS), a to bez ohľadu na výšku majetkového podielu obce. Zákon od tohto momentu už neupravoval inštitút zmluvy o výkone správy s OS alebo inou právnickou osobou, nakoľko tento zmluvný vzťah má iný obsah ako správa majetku obce RO alebo PO. Podľa zákona o majetku obcí správcom majetku môže byť len RO alebo PO, ktorú si obec zriadila v súlade so zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy a ktoré nie sú samostatnými subjektmi vlastníckeho práva a na plnenie ich úloh im obec ako zriaďovateľ zveruje svoj majetok. Inštitút správy majetku verejnej správy je inštitútom verejného práva. OS a iné právnické osoby sú subjektmi súkromného práva a tiež samostatnými subjektmi vlastníckeho práva. Právnické osoby, s ktorými obec uzatvorila zmluvu o výkone správy svojho majetku, vykonávajú správu cudzieho majetku, t. j. ide o obchodnoprávny vzťah medzi dvoma subjektmi vlastníckeho práva.

Obsah zmluvy o výkone správy môže byť riešený inými typmi zmlúv.

Od novelizácie zákona o majetku obcí, t. j. od roku 2009, nebola uvedená zmluva v súlade s aktuálnou právnou úpravou, ale v zákone nebola ustanovená povinnosť takéto zmluvné vzťahy ukončiť alebo upraviť.

MsZ v Pezinku v zmysle ustanovenia § 4 ods. 7 písm. k) VZN č. 6/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok a príslušných ustanovení Obchodného zákonníka uznesením č. 110/2016 z 09.06.2016 schválilo zmluvu o výkone správy so správcom Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o., v predloženom znení bez pripomienok, ktorá v plnom rozsahu nahradila pôvodnú zmluvu z roku 2006.

Zásady hospodárenia tak obsahovali ustanovenie, ktoré umožnilo zveriť majetok do správy OS, v rozpore s § 6 ods. 1 zákona o majetku obcí.

Dňa 03.10.2017 schválilo MsZ nové Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/2017, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok v znení Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2016.

Obsahovo bolo v § 4 odsek 7 VZN sa vypustilo písmeno k), v znení:

*(7) Schváleniu mestským zastupiteľstvom podliehajú najmä tieto úkony:*

*k) uzavretie zmluvy o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou,*

Úpravou vo VZN a týmto návrhom nového zmluvného vzťahu pre PMS naplníme výsledky kontroly NKÚ pri nakladaní s majetkom mesta.

