



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 30.03.2023

bod: 12

12. 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. Tamara Maďarová, referent právnik MsÚ Pezinok
Mgr. Barbora Hrdá, referent pre Geografické informačné systémy MsÚ
Mgr. Peter Štetka, prednosta MsÚ Pezinok

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“) a § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a podľa ustanovenia § 6a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)

schvaľuje

nájom nehnuteľného majetku mesta
formou z dôvodu hodného osobitného zreteľa
a zmenu dohodnutých podmienok

Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 v znení jej dodatkov 1 až 7, uzavretej medzi prenajímateľom: Mesto Pezinok a nájomcom: obchodnou spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o., v súvislosti s upresnením špecifikácie prenajímaných pozemkov - predmetu nájmu, zmeny ceny nájmu, doby nájmu a doplnením osobitnej podmienky.

Predmet nájmu: Zmena zmluvy v čl. I Predmet nájmu - pozemky, resp. časť pozemkov vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok, vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, podľa nižšie uvedenej špecifikácie a priloženej situácie, a to

Lokali ta	Číslo parcely KNC (EKN)	Druh pozemku	číslo LV	Výmera parcely podľa katastra nehnutel'no stí (m2)	Výmera prenajíma nej plochy (m2) cca
P1	4950/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	816	398,14
	4950/9	zastavaná plocha a nádvorie	4234	1846	412,18
	4950/16 (EKN 261)	Vodná plocha	- (EKN 10434)	72 (EKN 679)	58,95
	4950/5	zastavaná plocha a nádvorie	4234	11	11,41
spolu					880,68

P2	4950/9	zastavaná plocha a nádvorie	4234	1846	88,79
spolu					88,79

P3	4950/9	zastavaná plocha a nádvorie	4234	1846	434,50
spolu					434,50

P4	5000/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	9573	1523,23
	4968/7	zastavaná plocha a nádvorie	4234	359	128,71
	4968/3	zastavaná plocha a nádvorie	4234	634	59,86
	4965/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	114	109,62
spolu					1821,42

P5	4653/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	11650	343,73
spolu					343,73

P6	4949/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	6201	5,66
	4681/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	714	112,81
	4682	zastavaná plocha a nádvorie	4234	1154	168,53
spolu					287,00

P7	4949/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	6201	2106,26
	4947/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	2677	81,28
	4948		4234	2432	80,17
spolu					2267,71

P8	4949/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	6201	51,82
	4947/1	zastavaná plocha a nádvorie	4234	2677	166,93
				spolu	218,75

Nájomné: zmena zmluvy v čl. IV Výška a splatnosť nájomného: na obdobie od 01.04.2023 do 31.12.2023 vo výške 8 000 EUR mesačne

Doba nájmu: určitá, na dobu 10 rokov

OSOBITNÁ PODMIENKA vzťahujúca sa na predmet nájmu: V čase konania akcií organizovaných alebo povolených mestom Pezinok a za účelom ich prípravy a uvedenia do pôvodného stavu, bude užívanie časti predmetu nájmu potrebného pre prenajímateľa na tieto účely, z užívania nájomcu úplne vylúčené. Časť predmetu nájmu v tom istom čase nie je využiteľný nájomcom na stanovený účel nájmu. Počas vylúčenia užívania časti predmetu nájmu zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený tento priestor využiť pre svoje potreby a účely.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v riešení statickej dopravy v centre mesta Pezinok, pričom nájomca, ktorého jediným spoločníkom je mesto Pezinok je v zmysle Zmluvy o nájme pozemkov zo dňa 21.12.2009 v znení jej dodatkov 1 až 7 prevádzkovateľom spoplatneného parkovania na predmete nájmu

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

Dôvodová správa

Predmetom predloženého návrhu uznesenia je schválenie nájmu nehnuteľného majetku mesta Pezinok z dôvodu hodného osobitného zreteľa a zmena Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 v znení jej dodatkov 1 až 7, uzavretej medzi prenajímateľom: Mestom Pezinok a nájomcom, obchodnou spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o..

Návrh zmeny zmluvy sa dotýka jej úpravy v časti predmetu nájmu, zvýšenia ceny nájmu na určité obdobie, doby nájmu a doplnenia osobitnej podmienky.

V časti navrhovaného uznesenia, ktorou je dotknutý predmet nájmu je predložený návrh s cieľom upresnenia špecifikácie predmetu nájmu, čo do označenia pozemkov a ich výmer a zosúladienie s faktickým stavom. Forma predloženého návrhu v tabuľkovej forme s prepojením na situačný náčrt na rozdiel od doterajších zmien zmluvy jasne a zreteľne definuje pozemky, resp. ich časti, ktoré po schválení návrhu budú tvoriť predmet nájmu.

V časti navrhovanej úpravy zmluvy spočívajúcej v navýšení nájomného na obdobie od 01.04.2023 do 31.12.2023 na sumu 8000 eur mesačne je zohľadnený verejný záujem s ohľadom na pravidlá transferovaného oceňovania.

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.

Navrhovaná úprava zmluvy v časti trvania doby nájmu na dobu určitú vychádza z platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok s ohľadom na navrhovanú zmenu predmetu nájmu.

Návrh schválenia osobitnej podmienky vychádza z potrieb prenajímateľa a záväzku nájomcu strpieť v čase konania akcií organizovaných alebo povolených mestom Pezinok a za účelom ich prípravy a uvedenia do pôvodného stavu vylúčenie užívania časti predmetu nájmu potrebného pre prenajímateľa na tieto účely.

Na základe schváleného uznesenia bude vyhotovený dodatok č. 8 k zmluve.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť nájom nehnuteľného majetku mesta tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Príloha:
Situácia

Príloha č. 1 Situácia

