

MESTO PIEŠŤANY

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 25.04.2024

Názov materiálu: **INFORMATÍVNA SPRÁVA REVÍZIE NÁJOMNÝCH ZMLÚV**

Materiál obsahuje: Dôvodovú správu
Tabuľky

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Správu spracovanú Mestským úradom Piešťany podľa uznesenia MsZ č. 155/2023 B/ a predloženú na najbližšie zasadnutie MsZ konané po 31.3.2024

- berie na vedomie

Spracoval: Mgr. Danica Reptová, Odbor právny

JUDr. Michaela Bernátová, Odbor právny

Predkladá: Ing. Martin Svorad, prednosta MsÚ

V Piešťanoch, 17.04.2024

Dôvodová správa

V zmysle uznesenia MsZ č. 155/2023 bolo MsÚ uložené pripraviť revíziu všetkých nájomných zmlúv uzavretých Mestom Piešťany a navrhnúť ďalší postup (napríklad uzavretie dodatkov, úpravu o infláciu, vypovedanie, nové súťažee...), tak aby podmienky v uzavretých nájomných zmluvách reflektovali aktuálny stav na trhu pri prenájme nehnuteľností, s výnimkou osobitných prípadov.

Predpokladaným cieľom prijatého uznesenia MsZ bolo nájsť spôsob, ako navýšiť nájomné v existujúcich nájomných zmluvách na sumy, ktoré by reflektovali aktuálnu situáciu na trhu pri prenájme nehnuteľností, prípadne nájsť spôsob ako ukončiť existujúce nájomné zmluvy a uzatvoriť nové nájomné zmluvy za výhodnejších finančných podmienok. V intenciách zámeru prijatého uznesenia vykonal Odbor právny dôkladnú revíziu všetkých platných nájomných zmlúv, kde je mesto Piešťany v pozícii prenajímateľa (a súčasne aj predmet nájmu samo spravuje), keďže prípadnú revíziu nájomných zmlúv s predmetom nájmu v správe právnických osôb založených alebo zriadených mestom by mali vykonať ich jednotliví správcovia. Na základe vykonanej revízie Vám predkladáme nasledovnú správu:

Nájomná zmluva ako zmluvný typ je upravená v § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“) a uzatvára sa medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorý vec užíva. Nájomná zmluva ako dvojstranný právny úkon vzniká zhodným prejavom vôle (dosiahnutím konsenzu) medzi zmluvnými stranami nájomnej zmluvy (prenajímateľom a nájomcom), teda akceptáciou návrhu (oferty) obsahujúcej podstatné náležitosti nájomnej zmluvy. Základnými náležitosťami nájomnej zmluvy zmysle Občianskeho zákonníka, ktoré sú podmienkou nadobudnutia jej platnosti a účinnosti sú – 1. označenie zmluvných strán, 2. predmet nájmu a rozsah jeho používania a 4. výška nájomného.

Mesto Piešťany má v súčasnosti uzatvorených celkovo **183 platných a účinných nájomných zmlúv**, ktoré majú všetky zákonom požadované náležitosti. Z toho 179 zmlúv je uzatvorených v zmysle Občianskeho zákonníka a 4 nájomné zmluvy sú uzatvorené v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V uvedenom počte nie sú zahrnuté nájomné zmluvy na nájom nehnuteľností v správe jednotlivých mestských právnických osôb.

Všetky existujúce nájomné zmluvy boli uzatvárané v zmysle zákonov účinných v čase ich uzatvorenia, v zmysle zásad hospodárenia mesta účinných v čase ich uzatvorenia, ako aj na základe platných znesení MsZ, kedy ceny nájomného reflektovali situáciu v čase ich uzatvorenia.

Mesto Piešťany ako prenajímateľ má v zásade 3 možnosti ako docieľiť zmenu výšky nájomného v uzatvorených nájomných zmluvách :

A. Uzatvorenie dodatkov k zmluvám

- Nájomnú zmluvu je možné meniť jedine **písomným dodatkom**, t. j. dohodou zmluvných strán, nakoľko nájomná zmluva je dvojstranný právny úkon a neexistuje možnosť upraviť ju jednostranne bez súhlasu nájomcu (okrem prípadov, kedy by samotná nájomná zmluva jednostrannú zmenu výšky nájmu alebo úpravu o infláciu zo strany prenajímateľa upravovala). Tak zvýšenie ceny nájmu ako aj úpravu o infláciu je teda možné realizovať **len dohodou strán**;
- V praxi neefektívne a nereálne riešenie, nakoľko navýšenie nájmu nie je v záujme nájomcov, a preto takéto dodatky nemajú záujem podpisovať.

Otváranie zmlúv cestou dodatkov by teda bolo zo strany mesta **neefektívne, neúčelné a ne hospodárne**, nakoľko časová, ekonomická a personálna náročnosť pri vyhotovovaní dodatkov by bola neúmerne výsledku, ktorý sa nemusí dostaviť, nakoľko nie je povinnosťou nájomcu s dodatkom súhlasiť a mesto nájomcu nemôže k jeho podpisu donútiť;

- Je nevyhnutné **zvážiť výdavky**, ktoré by mesto muselo vynaložiť pri uzatvorení dodatkov o zmene výšky **a reálny zisk, ktorý by to mestu prinieslo**. Už len samotné náklady na vypracovanie znaleckých posudkov alebo stanovísk, ktoré sú v zmysle novely zákona o majetku obcí a nových zásad hospodárenia mesta podkladom pre stanovenie výšky nájmu sa pohybujú od cca 100 eur za posudok/vyjadrenie + poštovné, hotové výdavky, a i.
- V prípade úspešného uzatvorenia dodatku s nájomcom by každý takýto dodatok podliehal schváleniu MsZ;
- Je potrebné zvážiť typové zloženie uzatvorených nájomných zmlúv s prihliadnutím na – predmet nájmu (rozmery, poloha, atraktivita pre iných potenciálnych nájomcov), účel nájmu (pozemok pod garážou, záhradka, predzáhradka, prístupové pozemky k nehnuteľnostiam, rampy), dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré viedli k uzatvoreniu konkrétnych zmlúv za konkrétne sumy pre konkrétnych nájomcov, atď. Po zvážení uvedených atribútov pri jednotlivých zmluvách je zrejmé, že zisk nemusí byť adekvátny vynaloženým výdavkom ani administratívnej záťaži. Vo výsledku by teda s prihliadnutím na typy nehnuteľností (rozmery, charakter, využitie, reálna cena), ktoré mesto prenajíma (viď rozpis nižšie), bol zisk na nájomnom nižší ako vynaložené náklady

B. Vypovedanie nájomných zmlúv

- Uvedená možnosť nepredstavuje riešenie situácie už len s prihliadnutím na typy nájomných zmlúv, ktoré má mesto uzatvorené. Typové zloženie v rámci 183 platných a účinných nájomných zmlúv je nasledovné:
 1. **NEBYTOVÉ PRIESTORY - 4 nájomné zmluvy** (ceny nájomného viď tabuľka č. 1)
 2. **INÉ PRIESTORY - 5 nájomných zmlúv** (ceny nájomného viď tabuľka č. 2)
 3. **POZEMKY POD GARÁŽAMI – 69 nájomných zmlúv** (ceny nájomného viď tabuľka č. 3)
 4. **ZÁHRADY - 18 nájomných zmlúv** (ceny nájomného viď tabuľka č. 4)
 5. **PREDZÁHRADKY – 7 nájomných zmlúv** (ceny nájomného viď tabuľka č. 5)
 6. **INÉ POZEMKY -74 nájomných zmlúv** (ceny nájomného viď tabuľka č. 6) – bezbariérové vstupy, umiestnenie reklamných plôch, vstupy do domov a do prevádzok, vrt, príjazdové cesty, športové areály, pozemky okolo škôl, rampy, informačné tabule, verejné parkoviská, vjazdy do garáží ...,
 7. **INÉ – 6 nájomných zmlúv** (ceny nájomného viď tabuľka č. 7) – napr. reklamné plochy, hnutelný majetok plynárenské zariadenia, informačné plochy ...
- Minimálne 85% uzatvorených nájomných zmlúv sú nájomné zmluvy pri ktorých sú dané **dôvody hodné osobitného zreteľa**, a to či už **v osobe nájomcu** (vlastník garáže na pozemku mesta, vlastník rodinného domu pri predzáhradke

alebo záhrade, vlastník, ktorý nájomnou zmluvou rieši prístup k vlastnej nehnuteľnosti, vstup do prevádzky a i.) alebo **v účele využitia, ktorý je dôvodom na zníženie nájomného na tzv. symbolickú sumu** (školy, športoviská, medicínske zariadenia, vybudovanie verejných parkovísk, a i.)

- Najväčšou skupinou nájomných zmlúv, sú zmluvy na pozemky, ktoré majú v nájme vlastníci garáží alebo iných stavieb postavených na pozemkoch mesta, prípadne zariadení umiestnených na pozemkoch, kde je záujmom tak mesta ako aj nájomcu mať takéto pozemky majetkovoprávne vyporiadané práve nájomnou zmluvou. Zmluva na takýto predmet nájmu by teda pre iných „potenciálnych“ nájomcov nemala zmysel a mesto by malo nevyporiadané pozemky s cudzími stavbami;
- Druhou početnou skupinou sú nájomné zmluvy na nehnuteľnosti ,ktoré sú využívané na verejnoprospešný účel (s prípadnou finančnou účasťou nájomcov formou investícií do zhodnotenia nehnuteľnosti) a nájomné má symbolickú hodnotu a zotrvanie v takýchto nájomných vzťahoch je aj v záujme mesta;
- Tzv. komerčných nájomných zmlúv má mesto v porovnaní s vyššie uvedenými typmi zmlúv minimum.
- Prípadným rizikom vypovedania nájmu môže byť nielen právoplatný výrok súdu o neplatnosti výpovede, ale v niektorých prípadoch môže mať užívateľ majetku mesta zákonný nárok na následné zriadenie vecného bremena, ktorého odplata je zväčša jednorazová.

C. Vyhlásenie nových súťaží alebo ponukových konaní

- Mesto má v súčasnosti len 4 nebytové priestory, na ktoré sú uzatvorené nájomné zmluvy (ceny nájomného uvedené v tabuľke č. 1) a 5., ktorý bude v nadchádzajúcom období predmetom obchodnej verejnej súťaže (budova Bodegy)
- V ostatnom platí rovnako ako v bode B.

Všetky vyššie uvedené možnosti boli skôr teoretickými možnosťami, pretože tieto by nepredstavovali dostatočne efektívne, hospodárne a vo výsledku ani výnosné riešenie pre mesto s prihliadnutím na typové zloženie uzatvorených nájomných zmlúv.

Ako racionálne sa v danom prípade javí **postupné upravovanie podstatných náležitostí nájomných zmlúv** (vrátane výšky nájomného ako aj inflačnej doložky) a to tak pri všetkých nových nájomných zmluvách ako aj pri zmene právnych skutočností existujúcej nájomnej zmluvy, ktoré vyžadujú uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s novým nájomcom (napr. keď nájomca zomrie alebo predá nehnuteľnosť, ku ktorej sa viaže predmet nájmu, a pod.).

V nadväznosti na novelu zákona o majetku obcí a s ním súvisiacu zmenu Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany počnúc 01.11.2023 sú, a aj v budúcnosti budú, nájomné zmluvy uzatvárané za prísnejších podmienok než tomu bolo v minulosti – cena nájomného sa odvíja od znaleckého posudku, znaleckého vyjadrenia, alebo stanoviska realitnej kancelárie (v závislosti od konkrétnej situácie).

Prílohy: Tabuľka č.1 - 7

Tabuľka č. 1 (NEBYTOVÉ PRIESTORY)

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
1.	1 980	6.334,15	áno
2.	164,59	3,31	
3.	2 102	0,03	
4.	3 301	14 489,14	áno

Tabuľka č. 2 (INÉ PRIESTORY + BUDOVY)

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
1.	302	3,31	
2.	889	3,31	
3.	79	986,64	
4.	65	805,32	
5.	1	38	

Tabuľka č. 3 (POZEMKY POD GARÁŽAMI)

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
1.	20	8,80	
2.	20	2,65	
3.	35	4,64	
4.	21	2,78	
5.	27	11,88	
6.	21	2,78	
7.	21	2,78	
8.	21	2,78	
9.	27	3,58	
10.	21	2,78	
11.	20	2,65	
12.	20	2,65	
13.	20	8,80	
14.	19	2,52	
15.	19	8,36	
16.	19	2,52	
17.	19	2,52	
18.	20	8,80	
19.	20	8,80	
20.	20	8,80	
21.	20	2,65	
22.	20	8,80	
23.	20	2,65	
24.	20	2,65	
25.	20	2,65	
26.	20	2,65	
27.	20	2,52	
28.	20	8,80	
29.	20	2,65	
30.	20	2,65	
31.	20	2,65	

Poradie	Výmera (m²)	Nájomné (€)	Inflácia
32.	20	8,80	
33.	19	2,52	
34.	20	2,65	
35.	20	2,65	
36.	20	70,-	
37.	19	2,52	
38.	19	2,52	
39.	20	2,52	
40.	20	2,65	
41.	19	83,22	
42.	30	332,01	
43.	20	6,63	
44.	21	9,24	
45.	20	6,63	
46.	19	6,63	
47.	20	8,80	
48.	20	8,80	
49.	20	6,63	
50.	20	7,00	
51.	19	8,26	
52.	19	8,26	
53.	20	8,80	
54.	19	8,36	
55.	20	8,80	
56.	20	9,24	
57.	20	9,24	
58.	19	8,80	
59.	20	8,80	
60.	20	8,80	
61.	20	8,80	
62.	20	8,36	
63.	20	8,80	
64.	19	8,36	
65.	20	8,80	
66.	20	8,80	
67.	21	9,24	
68.	20	8,80	
69.	20	8,80	

Tabuľka č. 4 (ZÁHRADY)

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
1.	461	276,60	
2.	422	443,10	
3.	106	14,07	
4.	31	4,11	
5.	33	27,38	
6.	91	75,51	
7.	90	74,68	
8.	90	74,68	
9.	65	68,90	
10.	45	38,25	
11.	156	56,10	
12.	80	84,80	
13.	235	249,10	
14.	76	12	
15.	145	153,70	
16.	421	258,60	
17.	389	114,31	
18.	1 057	1	

Tabuľka č. 5 (PREDZÁHRADKY)

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
1.	37	4,91	
2.	16	16,96	
3.	59	62,54	
4.	67	22,63	
5.	45	38,25	
6.	50	50,88	
7.	22	23,32	

Tabuľka č. 6 (INÉ POZEMKY - bezbariérové vstupy, umiestenie reklamných plôch, vstupy do domov a prevádzok, vrt, príjazdové cesty, športové areály, rampy, informačné tabule, parkoviská, vjazdy do garáží)

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
1.	16	5,95	áno
2.	16	2,12	
3.	1 311	3,31	
4.	7	26,55	
5.	15	1,99	
6.	5	275,80	áno
7.	24	3,18	
8.	95	12,28	
9.	3459	1	
10.	1 232	0,03	
11.	326	69,30	áno
12.	20	3,31	
13.	2	2,65	
14.	43	36,55	

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
15.	873	0,03	
16.	176	23,63	
17.	45	629,70	áno
18.	48	671,75	áno
19.	15	15,90	
20.	7 245	0,03	
21.	50	6,64	
22.	321	42,62	
23.	19	796,65	
24.	16	531,10	
25.	2 309	306,57	
26.	1,5	66,38	
27.	10,5	165,96	
28.	7	165,96	
29.	4 016	133,30	
30.	2 692	17,62	
31.	365	12,11	
32.	10	165,96	
33.	212	0,03	
34.	1	19,91	
35.	4	199,16	
36.	299	39,69	
37.	37,5	270	áno
38.	5 123	1,11	áno
39.	1 529	135,81	áno
40.	50	175	áno
41.	14	14,84	
42.	3 514	1	
43.	58	841	
44.	38	1	
45.	9,28	1	
46.	36	36	
47.	4	4	
48.	19	285	
49.	21 200	13 407	áno
50.	0,25	0,03	
51.	1	4	
52.	175	1 162	
53.	250	1	
54.	1020	13	
55.	50	725	
56.	22,50	22,50	
57.	79	238,32	
58.	98	1	
59.	383	25	
60.	45	1	
61.	381,44	1	
62.	4	33	
63.	Celý areál	1	
64.	1	2,12	
65.	2432	1	
66.	667	1	

Poradie	Výmera (m ²)	Nájomné (€)	Inflácia
67.	379	1	
68.	1 007	194	
69.	157	1	
70.	6	1,10	
71.	22	27,79	
72.	176	66,75	áno
73.	30	1	
74.	31	1	

Tabuľka č. 7 - INÉ

Poradie	Typ	Nájomné (€)	Inflácia
1.	Reklamná plocha	331,94	
2.	Reklamná plocha	331,93	
3.	Reklamná plocha	127,46	
4.	Reklamná plocha	9,29	
5.	Plynárenské zariadenie	1 245,90	
6.	Informačná plocha	13 320,00	