

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na uzatvorenie Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009 uzatvorenej medzi Bratislavským samosprávnym krajom a nájomcom Regionálne cesty Bratislava a.s., z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí
Komisia školstva, mládeže a športu
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia kultúry
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Bratislava
september 2019

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 20. 09. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, spočívajúci v zabezpečení povinnosti Bratislavského samosprávneho kraja ako vlastníka a správcu ciest II. a III. triedy, uzatvorenie Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009, medzi Bratislavským samosprávnym krajom a spoločnosťou Regionálne cesty Bratislava a.s., so sídlom Čučoriedková 6, 827 12 Bratislava, IČO: 35 947 161, ktorým sa predĺži doba trvania nájomnej zmluvy do 31.12.2022 a aktualizuje sa súpis hnutel'ného a nehnuteľného majetku, ktorý tvorí predmet nájomnej zmluvy

s podmienkou

- zmeny súčasného znenia ustanovenia článku VI. ods. 5) nájomnej zmluvy na nové znenie: *„Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.“*.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009

Termín: 31. 12. 2019

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) uzatvoril so spoločnosťou Regionálne cesty Bratislava a. s., so sídlom Čučoriedková 6, 827 12 Bratislava, IČO: 35 947 161 (ďalej len „RCB a.s.“), zmluvu o nájme zo dňa 02.01.2009 (ďalej len „nájomná zmluva“). Predmetom nájomnej zmluvy je nájom nehnuteľných a hnutel'ných vecí bližšie špecifikovaných v prílohe č. 1 (súpis nehnuteľností) a prílohe č. 2 (súpis hnutel'ných vecí) nájomnej zmluvy. Zmluvné strany k nájomnej zmluve uzatvorili dňa 25.11.2015 dodatok č. 1, predmetom ktorého bola zmena prílohy č. 1 a prílohy č. 2 a dňa 04.11.2016 dodatok č. 2, predmetom ktorého bola zmena položky č. RC/9/0168 v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2018.

Uplynutím dňa 31.12.2018 došlo k skončeniu nájmu.

V zmysle § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“): „*Ak nájomca užíva veci aj **po skončení nájmu** a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní, **obnovuje sa nájomná zmluva** za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje **vždy na rok**, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.*“

Z citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak sa prenajímateľ nedomáha práva na vydanie veci alebo vypratanie nehnuteľností podanou žalobou v lehote 30 dní od skončenia nájmu, dochádza k zákonnému obnoveniu nájmu. S ohľadom na dĺžku predchádzajúceho nájomného vzťahu zákon predpokladá obnovenie nájmu na jeden rok (v prípade ak pôvodná doba nájmu trvala viac ako jeden rok), alebo na dobu dojednanú v nájomnej zmluve (v prípade ak pôvodná doba nájmu trvala menej ako jeden rok).

Na základe vyššie citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka a z dôvodu nepodania žaloby o vydanie veci a vypratanie nehnuteľností na príslušný súd zo strany BSK, došlo k zákonnému obnoveniu nájmu o 1 rok, t.j. k obnoveniu nájomnej zmluvy do 31.12.2019.

Osobitný zreteľ:

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. BSK je vlastníkom a správcom ciest II. a III. triedy, pričom je povinný zabezpečovať ich zjazdnosť a schodnosť.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku VÚC“), o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 § 9a zákona o majetku VÚC sa nepoužijú. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený a zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke. Zámer prenajať majetok musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer predĺženia doby nájmu predmetných pozemkov vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa 2019 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

V súčasnosti je nájomná zmluva medzi BSK a RCB a.s. naďalej platná a účinná do 31.12.2019. RCB a.s. si plní povinnosti z tejto zmluvy (platiť nájomné, užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a pod.), pričom jej bola zo strany BSK listom zo dňa 10.01.2019 jednostranne zvýšená cena nájomného na sumu vo výške 206.034,74 EUR

(v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy bola cena za predmet nájmu v sume vo výške 180.000,- EUR).

V zmysle článku III. ods. 1 nájomnej zmluvy: „*Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom **výkonu svojho predmetu činnosti v rozsahu zapísanom v obchodnom registri** ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy, ako aj za účelom vykonávania administratívnych a kancelárskych činností. **Výpis z obchodného registra Nájomcu tvorí Prílohu č. 4** tejto Nájomnej Zmluvy ...*“.

V zmysle časti VI. bodu 1 a 2 prílohy č. 4 nájomnej zmluvy s názvom „PREDMET PODNIKANIA (ČINNOSTI)“: „1. **Správa ciest v majetku Bratislavského samosprávneho kraja**

- poskytuje informácie a podklady o plánovaní, príprave a výstavbe ciest v jeho vlastníctve na účely spracovania štátnej koncepcie diaľnic a ciest bezplatne ministerstvu,
- vykonáva sčítanie cestnej dopravy na cestách v jeho vlastníctve v čase celoštátneho sčítania vo svojom mene a na vlastné náklady. Výsledky tohto sčítania poskytuje bezplatne ministerstvu v určenom čase,
- poskytuje údaje o zjazdnosti ciest v jeho vlastníctve ministerstvu bezplatne,
- poskytuje údaje z technickej evidencie ciest a miestnych komunikácií v ich vlastníctve bezplatne ministerstvu, zabezpečujú stavebnotechnické vybavenie ciest a miestnych komunikácií v ich vlastníctve podľa potrieb cestnej dopravy a obrany štátu,

2. **Údržba ciest v majetku Bratislavského samosprávneho kraja,**

- zimná a letná údržba a čistenie ciest, pozemných komunikácií a verejných priestranstiev,
- údržba a výstavba zelene,
- výroba a montáž dopravných značiek,
- dopravné značenie ciest, parkovísk a priemyselných plôch,
- poradenská činnosť v doprave a dopravnom značení, výkopové a búracie práce v rozsahu voľnej živnosti ... “.

V zmysle § 3d ods. 5 písm. c) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) (ďalej len „cestný zákon“) : „**Správu pozemných komunikácií** vykonávajú,
c) *ak ide o cesty a miestnych komunikácií pre cestnú nemotorovú dopravu vo vlastníctve samosprávneho kraja, **samosprávny kraj, prípadne právnické osoby ním na tento účel založené alebo zriadené,***“.

V zmysle § 9 ods. 1 cestného zákona: „**Závady v zjazdnosti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií sú bez prieťahov povinní odstraňovať ich správcovia.** Správcovia sú povinní vykonávať pravidelné kontroly bezpečnosti pozemných komunikácií, ktoré sú súčasťou transeurópskej cestnej siete a prieskumy možného vplyvu prác na týchto pozemných komunikáciách na bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky.“

V zmysle § 9a ods. 1 a 2 cestného zákona: „(1) **Užívatelia diaľnic, ciest alebo miestnych komunikácií nemajú nárok na náhradu škody, ktorá im vznikla zo stavebného stavu alebo dopravno-technického stavu diaľnic, ciest alebo miestnych komunikácií.**

(2) **Správcovia diaľnic, ciest a miestnych komunikácií však zodpovedajú za škody, ktoré vznikli užívateľom týchto komunikácií a ktorých príčinou boli závady v zjazdnosti, okrem prípadu, že preukážu, že nebolo v medziach možností tieto závady odstrániť, ani na ne predpísaným spôsobom upozorniť.**“.

Z vyššie citovaných ustanovení zákonov, ako aj z obsahu nájomnej zmluvy, jej prílohy č. 1 a prílohy č. 2 vyplýva, že nehnuteľné a hnutel'né veci, ktoré sú predmetom nájmu podľa

nájomnej zmluvy, slúžia nájomcovi na zabezpečenie správy, zimnej a letnej údržby ciest vo vlastníctve BSK. Správa, zimná a letná údržba je realizovaná RCB a.s. na základe zmluvy o výkone správy majetku a o údržbe a rekonštrukcii ciest II. a III. triedy zo dňa 02.01.2009 (ďalej len „zmluva o správe a údržbe“). V zmysle zmluvy o správe a údržbe sa spoločnosť RCB a.s. zaviazala pre BSK zabezpečovať:

- správu ciest II. a III. triedy, mostov a ostatných objektov (prehliadky objektov, plánovanie, príprava a realizácia ciest, poskytovanie informácií, sčítanie dopravy a pod.),
- bežnú a zimnú údržbu ciest II. a III. triedy, mostov a ostatných objektov (zabezpečenie zjazdnosti komunikácií, oprava vozovky a pod.),
- rekonštrukciu ciest ciest II. a III. triedy, mostov a ostatných objektov.

K zabezpečeniu vykonávania vyššie uvedených činností a dôkladného plnenia si povinností RCB a.s. zo zmluvy o správe a údržbe (čo má nepriamu súvislosť na splnenie si povinností BSK ako vlastníka ciest II. a III. triedy zabezpečovať zjazdnosť a schodnosť komunikácií v zmysle § 9 cestného zákona) je potrebné, aby RCB a.s. mala uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu na hnutelné a nehnuteľné veci do doby skončenia zmluvy o správe a údržbe. Medzi nehnuteľné veci, ktoré tvoria predmet nájmu patria prevádzkové budovy, pozemky a k nim prináležiace inžinierske siete. Medzi hnutelné veci sú zaradené technické zariadenia potrebné na čistenie komunikácií, odvoz a prevoz techniky, ale aj vnútorné technické vybavenie administratívnych budov. Ak by došlo k zániku nájomnej zmluvy mohlo by vzniknúť riziko riadneho zabezpečenia údržby ciest II. a III. triedy, mostov a ostatných objektov, ktorých zjazdnosť a schodnosť má povinnosť zabezpečovať BSK. Následkom porušenia povinnosti zabezpečovať schodnosť a zjazdnosť komunikácií je možný vznik zodpovednosti BSK za škodu spôsobenú užívateľom ciest, mostov a ostatných objektov. Možnosťou zabránenia vystavenia sa tomuto riziku je uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve, ktorým sa predĺži nájomný vzťah na dobu do zániku zmluvy o správe a údržbe. Dodatkom k nájomnej zmluve dôjde len k úprave dĺžky trvania nájomného vzťahu do času trvania zmluvy o správe a údržbe a teda k vylúčeniu možného rizika znefunkčnenia systému údržby a opravy komunikácií vo vlastníctve BSK.

Nadviazaním dĺžky doby nájmu na dobu trvania zmluvy o správe a údržbe sa zabezpečí nerušený priebeh výkonu povinností RCB a.s. pri správe a údržbe, ktoré vykonáva na základe tejto zmluvy. Po 31.12.2022 bude potrebné zabezpečiť správu ciest vo vlastníctve BSK iným zákonným spôsobom.

V zmysle § 6 ods. 1 až 4 zákona o majetku VÚC platného a účinného do 30.06.2009: „(1) Vyšší územný celok je právnickou osobou, ktorá vlastní majetok a samostatne s ním hospodári v súlade s týmto zákonom.

(2) Vyšší územný celok môže zveriť svoj majetok do správy rozpočtovej organizácii alebo príspevkovej organizácii, ktorú zriadil podľa osobitného predpisu (ďalej len „správca“). Správou majetku vyššieho územného celku sa rozumie oprávnenie majetok vyššieho územného celku držať, užívať, brať úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a zásadami hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku.

(3) Vyšší územný celok môže svoj majetok vložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť inú právnickú osobu. **Vyšší územný celok môže uzavrieť zmluvu o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä účel využitia majetku, čas trvania výkonu správy a práva a povinnosti zmluvných strán;** vyšší územný celok nie je oprávnený dať súhlas tejto právnickej osobe na zriadenie záložného práva k majetku vyššieho územného celku ani na jeho iné zaťaženie.

(4) Majetok, ktorý vyšší územný celok nadobudol podľa § 3 a 3a a ktorý ku dňu prechodu majetku štátu na vyšší územný celok slúžil na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace, na zabezpečenie sociálnej pomoci, zdravotnej starostlivosti a kultúrnej činnosti, môže vyšší územný celok zveriť do správy správcovi; s týmto majetkom môže naložiť aj podľa odseku 3.“

V zmysle súčasne platného a účinného znenia § 6 ods. 1 až 4 zákona o majetku VÚC: **„(1) Vyšší územný celok hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku vyššieho územného celku (ďalej len „správca“), ktorým je jeho rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.**

(2) Správa majetku vyššieho územného celku je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku vyššieho územného celku, ktorú mu vyšší územný celok zveril do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca je oprávnený a povinný majetok vyššieho územného celku držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku.

(3) Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom vyššieho územného celku. Správca vykonáva právne úkony pri nadobúdaní a správe majetku vyššieho územného celku v mene vyššieho územného celku. Správca koná v mene vyššieho územného celku pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku vyššieho územného celku, ktorý spravuje.

(4) Vyšší územný celok môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.“

Podľa predchádzajúcej právnej úpravy bolo možné, aby správu majetku samosprávnych krajov zabezpečovali aj obchodné spoločnosti alebo iné právnické osoby. Účinnosťou novely zákona č. 258/2009 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon 258/2009“), sa okrem iného zmenilo znenie ustanovenia § 6 zákona o majetku VÚC do súčasnej podoby. Podľa nového znenia tohto ustanovenia je možné správu majetku samosprávnych krajov zabezpečovať iba prostredníctvom správcov, ktorými sú rozpočtové a príspevkové organizácie zriadené samosprávnym krajom. Nakoľko zmena zákona bola prijatá až po uzatvorení zmluvy o správe a údržbe (táto bola uzatvorená dňa 02.01.2009), je táto zmluva až do uplynutia doby na ktorú bola uzatvorená stále platná a účinná. Uvedená skutočnosť vyplýva z dôvodu zákazu retroaktivity právnych noriem, ako jedného zo základných pilierov demokratickej spoločnosti a právneho štátu. Zákaz retroaktivity v praxi znamená, že zákonom upravené povinnosti je možné aplikovať a vynucovať iba po čase prijatia zákona a nie je možný akýkoľvek zásah do práv konkrétnych subjektov, ktoré vznikli na základe skoršej právnej úpravy. Táto skutočnosť platí aj vo vzťahu k už uzatvorenej zmluve o správe a údržbe, ktorá bola uzatvorená dňa 02.01.2009, t.j. pred prijatím zákona 258/2009 (schváleného dňa 16.06.2009, vyhláseného dňa 30.06.2009 a účinného dňa 01.07.2009).

Predmetom predkladaného materiálu je okrem vyššie uvedeného predloženia nájomnej zmluvy potrebná aj aktualizácia prílohy č. 1 a prílohy č. 2 nájomnej zmluvy. Obsahom týchto príloh je súpis hnutelného a nehnuteľného majetku, ktorý sa od uzatvorenia dodatku č. 2 k nájomnej zmluve nemenil avšak nezodpovedá reálnemu stavu majetku, užívaného RCB a.s.. Na základe tejto skutočnosti oddelenie správy majetku v spolupráci s RCB a.s. vykonalo revíziu príloh na nové aktualizované znenie bez dopadu na zmenu výšky nájomného.

Predkladaný materiál zohľadňuje aj podmienku predĺženia nájomného vzťahu (podmienku uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve), zmenou ustanovenia čl. VI. ods. 5) nájomnej zmluvy z pôvodného znenia:

„Prenajímateľ svojim podpisom udeľuje Nájomcovi výslovný súhlas s prenechaním Predmetu nájmu, resp. jeho časti do užívania tretej osobe.“

na nové znenie:

„Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.“

Zmenou predmetného ustanovenia nájomnej zmluvy dôjde k zvýšeniu miery ochrany majetku BSK pred jeho zastavovaním v rozpore s účelom nájmu (správou a údržbou ciest vo vlastníctve BSK) a neúčelným využívaním. V rámci novonavrhovaného znenia ustanovenia je však ponechané právo BSK odsúhlasiť podnájom predmetu nájmu a to za účelom výstavby ciest iným subjektom pri tzv. vyvolaných investíciách. Zmluvy o podnájme pred ich uzatvorením bude odsúhlasovať BSK a tým kontrolovať podnájom pozemkov určených k správe, údržbe a individuálnej výstavbe alebo rozširovaní ciest tretími osobami.

Predkladaný materiál obsahuje odôvodnený návrh na uzatvorenie dodatku č. 3 k nájomnej zmluve z dôvodu hodného osobitného zreteľa, obsahom ktorého bude predĺženie doby nájmu do 31.12.2022 (do skončenia zmluvy o správe a údržbe) a aktualizácia súpisu hnuteľného a nehnuteľného majetku, ktorý tvorí predmet nájmu.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

1. Nájomná zmluva zo dňa 02.01.2009
2. Dodatok č. 1 zo dňa 25.11.2015
3. Dodatok č. 2 zo dňa 04.11.2016
4. Zmluva o výkone správy majetku a o údržbe a rekonštrukciu ciest II. a III. triedy zo dňa 02.01.2009