

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

29. november 2019

Návrh

na schválenie Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009 uzatvorenej medzi Bratislavským samosprávnym krajom a spoločnosťou Regionálne cesty Bratislava a.s., s ohľadom na posilnenie práv Bratislavského samosprávneho kraja ako zmluvnej strany

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh
2. Dôvodová správa
3. Prílohy

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Emil Pavlík
referent právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Bratislava
november 2019

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 29. 11. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A b e r i e n a v e d o m i e

návrh dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009 uzatvorenej medzi Bratislavským samosprávnym krajom a nájomcom Regionálne cesty Bratislava a.s.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja predložiť návrh dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009 na schválenie zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja jeho najbližšie rokovanie.

Termín: 13.12.2019

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 hnuťelných vecí bližšie špecifikovaných v prílohe č. 1 (súpis nehnuteľností) a prílohe č. 2 (súpis hnuťelných 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 nehnuteľnosti 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 došlo k zákonnému obnoveniu nájmu o 1 rok, t.j. k obnoveniu nájomnej zmluvy do 31.12.2019.

Z dôvodu zachovania kontinuity tohto nájomného vzťahu, ktorý je previazaný so zmluvou o výkone správy majetku a o údržbe a rekonštrukcii ciest II. a III. triedy z dňa 02.01.2019 uzatvorenou medzi Bratislavským samosprávnym krajom a spoločnosťou Regionálne cesty Bratislava, a. s. (ďalej aj ako „Zmluva o správe“), je zastupiteľstvu predkladaný tento materiál, ktorý zároveň informuje o navrhovaných zmenách nájomnej zmluvy, ktoré posilňujú postavenie Bratislavského samosprávneho kraja jednak v samotnom nájomnom vzťahu a nepriamo aj v rámci vzťahu založeného Zmluvou o správe (*odstránenie práva nájomcu udeľovať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez potreby predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, zavedenie sankcií v prípade porušenia povinnosti nájomcu vyžiadať si predchádzajúci súhlas prenajímateľa na udelenie predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe, odstránenie možnosti nájomcu jednostranne započítať náklady na opravy, údržbu a technické zhodnotenie predmetu nájmu s pohľadávkou prenajímateľa, odstránenie ustanovenia o povinnosti prenajímateľa uhradiť nájomcovi náklady na technické zhodnotenie predmetu nájmu a investície do predmetu nájmu, zvýšenie sumy bežných opráv z 35 EUR v jednotlivom prípade na 500 EUR v jednotlivom prípade, zavedenie práva prenajímateľa vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s tým, že trvanie zmluvy o výkone správy majetku a o údržbe a rekonštrukcii ciest II. a III. triedy z dňa 02.01.2019 sa dňom ukončenia nájomnej zmluvy vypovedou ukončí rovnako*). Predĺženie nájmu sa navrhuje do 30.06.2020.

Uzatvorenie dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009 v zmysle platného znenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja ako aj v zmysle platného znenia zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov podlieha predchádzajúcemu schváleniu zastupiteľstvom Bratislavského

samosprávneho kraja. Nakoľko sa v tomto prípade jedná o schválenie nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov je nutné, aby Bratislavský samosprávny kraj zverejnil svoj zámer prenajať majetok najmenej po dobu 15 dní pred jeho schvaľovaním zastupiteľstvom BSK. V nadväznosti na vývoj rokovaní medzi Bratislavským samosprávnym krajom ako prenajímateľom a spoločnosťou Regionálne cesty Bratislava a. s. bol zámer prenajať majetok (predĺžiť prenájom) zverejnený zákonom predpísaným spôsobom dňa 26.11.2019. Následne môže byť predĺženie nájomnej zmluvy zo dňa 02.01.2009 v zmysle dodatku č. 3 schválené na zasadnutí zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja dňa 13.12.2019.

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. Návrh dodatku č. 3
5. Konsolidované znenie Nájomnej zmluvy zo dňa 02.01.2009 (v znení dodatkov 1-3)