

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

13. decembra 2019

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 predkladá:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
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:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Emil Pavlík
referent právneho oddelenia

Bratislava
december 2019

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 13. 12. 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 uzatvorenej medzi Bratislavským samosprávnym krajom a spoločnosťou Regionálne cesty Bratislava a.s. zo dňa 02.01.2009 v znení, ktoré tvorí prílohu tohto uznesenia

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť podpis Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 02.01.2009 v schválenom znení

Termín: 30. 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 hnutelných vecí bližšie špecifikovaných v prílohe č. 1 (súpis nehnuteľností) a prílohe č. 2 (súpis hnutelných 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 02.01.2009 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 priamo 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, úprava 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 02.01.2009 sa dňom ukončenia nájomnej zmluvy výpoveďou ukončí rovnako*).

Predĺženie nájmu sa navrhuje do 30.06.2020. Predložené znenie dodatku bolo schválené predstavenstvom spoločnosti Regionálne cesty Bratislava, a. s. a zároveň bolo jeho znenie odsúhlasené aj na zasadnutí Zastupiteľstva BSK dňa 29.11.2019.

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. Z toho dôvodu nemohlo zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 29.11.2019 formálne schváliť samotný prenájom, a došlo len k odsúhlaseniu znenia Dodatku č. 3 Zastupiteľstvom BSK s tým, že riaditeľke Úradu BSK bola uložená povinnosť predložiť dodatok č. 3 na schválenie na najbližšie zasadnutie Zastupiteľstva BSK, ktoré bolo zvolané na 13.12.2019, kedy už zákonná 15 dňová lehota na zverejnenie zámeru prenajať majetok z dôvodu osobitného zreteľa bude splnená.

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 uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa 26.11.2019 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.

Nehnutelné a hnutelné 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 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

povinnosti 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, ktoré sú predmetom nájmu. Medzi nehnuteľné veci, ktoré tvoria predmet nájmu patria prevádzkové budovy, pozemky a k nim prináležiacie inžinierske siete. Medzi hnutelné veci sú zaradené technické zariadenia potrebné na čistenie komunikácií, odvoz a prevoz techniky, ale aj vnútorné technické vybavenie administratívnych budov.

Predmetom predkladaného materiálu je okrem vyššie uvedeného predĺženia nájomnej zmluvy 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 obsahuje odôvodnený návrh na uzatvorenie dodatku č. 3 k nájomnej zmluve z dôvodu hodného osobitného zreteľa, obsahom ktorého bude predĺženie doby nájmu do 30.06.2020, úprava niektorých ustanovení nájomnej zmluvy podľa priloženého znenia dodatku č. 3 a aktualizácia súpisu hnutelného 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. Dodatok č. 3 - návrh schválený predstavenstvom RCB, a. s. a odsúhlasený Zastupiteľstvom BSK dňa 29.11.2019