

Dôvodová správa:

V zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) oddelenie právne a majetkové Mestského úradu Sereď predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Seredi (ďalej len „MsZ“) návrh na rozhodnutie o prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta Sereď (ďalej len „mesto“) a spôsobe nakladania s nehnuteľným majetkom mesta - pozemkami a budovami tvoriacimi areál polikliniky na ulici I. Krasku v Seredi.

Mesto je výlučným vlastníkom:

a) pozemkov registra „C“:

Par.č.	Výmera v m²	Druh pozemku	Výmera určená na nájom v m²
1881/1	9207	zast.plocha a nádvorie	8705
1881/3	523	zast.plocha a nádvorie	523
1881/4	745	zast.plocha a nádvorie	745
1881/5	262	zast.plocha a nádvorie	262
1881/6	35	zast.plocha a nádvorie	35
1881/10	1116	zast.plocha a nádvorie	1116
1881/11	2278	zast.plocha a nádvorie	2278
1881/12	2311	zast.plocha a nádvorie	2311
1881/13	25	zast.plocha a nádvorie	25
1881/14	453	zast.plocha a nádvorie	453
spolu	16955		16453

b) stavieb:

Súpis.č.	Popis stavby	Postavená na par.č.	Stavba určená na nájom
2464	budova polikliniky	1881/4	budova polikliniky
2464	budova polikliniky	1881/11	budova polikliniky
2464	budova polikliniky	1881/14	budova polikliniky
0	garáž a kotoľňa	1881/3	garáž a kotoľňa
0	garáž	1881/5	garáž a kotoľňa
0	sklad	1881/6	sklad

nachádzajúcich sa v k.ú: Sereď, obec: Sereď, okres: Galanta, evidovaných Okresným úradom Galanta- katastrálny odbor na LV č. 3091.
(ďalej spolu len „nehnutelnosti“).

Dňa 09.12.2008 nadobudla platnosť a účinnosť Nájomná zmluva, uzavretá na strane jednej medzi mestom ako prenajímateľom a na strane druhej obchodnou spoločnosťou Mestská poliklinika Sereď, s.r.o., so sídlom, Ivana Krasku 2464/38, 926 01 Sereď, IČO: 36788473 ako nájomcom, ktorá bola neskôr zmenená a doplnená Dodatkom č. 1 uzavretým dňa 30.11.2009, Dodatkom č. 2 uzavretým dňa 17.08.2010, Dodatkom č. 3 uzavretým dňa 25.05.2011, Dodatkom č. 4 uzavretým dňa 25.06.2012 (ev. č. 4/70/NZ-25/2012), Dodatkom č. 5 uzavretým dňa 27.09.2012 (ev. č. 4/85/NZ-31/2012), Dodatkom č. 6 uzavretým dňa 22.12.2012 (ev.č.4/97/NZ-39/2012), Dodatkom č. 7 uzavretým dňa 28.09.2023 (ev. č. 1067/2023), Dodatkom č. 8 uzavretým dňa 02.02.2024 (ev. č. 66/2024) a Dodatkom č. 9 uzavretým dňa 13.03.2024 (ev. č.213/2024) (Nájomná zmluva zo dňa 09.12.2008 v znení dodatkov č. 1 až 9 ďalej len „nájomná zmluva“) s dobou nájmu do

08.12.2028, ktorej predmetom sú t. č. vyššie uvedené nehnuteľnosti okrem pľúcneho pavilónu, ktorý je súčasťou stavby budovy polikliniky so s. č. 2464.

V súlade s čl. 11 bod 11.4 písm. g) nájomnej zmluvy zo strany mesta ako prenajímateľa je možné túto zmluvu ukončiť výpoveďou v prípade, ak prenajímateľovi bude známy vybraný účastník obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom na predmet nájmu.

V zmysle čl. 11 bod 11.10 a čl. 11 bod 11.12 nájomnej zmluvy v prípade výpovede zo strany mesta z vyššie uvedeného dôvodu je výpovedná doba 9 mesiacov a začína plynúť odo dňa doručenia výpovede nájomcovi a zároveň je prenajímateľ oprávnený tento dôvod výpovede nájomnej zmluvy uplatniť najskôr počnúc dňom 08.03.2025.

Z dôvodu záujmu, potreby a nevyhnutnosti zabezpečenia kontinuálneho poskytovania zdravotnej starostlivosti obyvateľom mesta, ako aj z dôvodu potreby rozhodnúť o ďalšom nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta, predkladáme na rokovanie MsZ návrh na schválenie spôsobu nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami.

Aby však dotknuté nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta mohli byť spôsobilým predmetom nájmu, je potrebné ako prvé tieto v zmysle čl. XIX. a čl. XXI. ods. 8 písm. a) Zásad vyhlásiť za prebytočný majetok mesta, ktorá právna skutočnosť je v plnej v kompetencii MsZ.

Podľa čl. XIX. ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta *Sereď (ďalej len „Zásady“) majetok mesta, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť mestu alebo mestským organizáciám na plnenie ich úloh vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok mesta. Takýmto majetkom sa rozumie najmä majetok mesta, s ktorým sa v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta a v strategických dokumentoch mesta (napr. územný plán) neuvažuje s jeho využitím alebo v budúcnosti by starostlivosť o takýto majetok bola ekonomicky neefektívna a nevýhodná.*

Podľa čl. XIX. ods. 2 Zásad *za prebytočný majetok mesta podľa odseku 1 sa považuje aj časť majetku mesta, ktorá presahuje rozsah primeraný potrebám mesta.*

Podľa čl. XIX. ods. 3 Zásad *pri rozhodovaní o prebytočnosti majetku mesta je potrebné vziať v úvahu, či je takmer isté, že v budúcnosti takýto majetok ne/zvýši ekonomické úžitky mesta.*

Podľa čl. XXI. ods. 8 Zásad *mestské zastupiteľstvo rozhoduje o prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta.*

Podľa § 9aa ods. 1 zákon o majetku obcí, *ak tento alebo osobitý predpis^{22g)} neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods.1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť pri prenechávaní majetku obce do nájmu, tzn. aplikujúc § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, mesto musí nájom nehnuteľností v danom prípade vykonať:*

- a) na základe verejnej obchodnej súťaže, alebo
- b) priamym nájmom za cenu vo výške všeobecnej hodnoty nájmu stanovenej podľa osobitného predpisu.

Ad a)

Pri nájme nehnuteľného majetku formou verejnej obchodnej súťaže obec postupuje podľa kogentných ustanovení § 281 až § 288 Obchodného zákonníka a nie je potrebný znalecký posudok, t. j. mesto nie je povinné prenechať nehnuteľný majetok do nájmu inej osobe za všeobecnú hodnotu nájmu stanovenú znaleckým posudkom.

Ad b)

Pri nájme nehnuteľného majetku formou priameho nájmu je mesto povinné uplatniť znenie § 9a ods. 10 zákona o majetku obcí, ktorý analogicky stanovuje, že **obec nemôže prenechať nehnuteľný majetok do nájmu priamym nájmom, ak všeobecná hodnota nájmu nehnuteľného majetku stanovená podľa osobitného predpisu** (tzn. znaleckým posudkom, ktorý nemôže byť v deň schválenia nájmu MsZ starší ako 6 mesiacov), **presiahne 40.000,00 eur.**

Vo vzťahu k ad b) uvádzame, že v minulosti mesto písomnou objednávkou č. 20230236 zo dňa 04.05.2023 objednalo znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty areálu polikliniky v Seredi s príslušenstvom a stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností, pričom znalecký posudok stanovil všeobecnú hodnotu všetkých dotknutých nehnuteľností na sumu 7.800.000,00 EUR a **všeobecnú hodnotu ročného nájmu všetkých uvedených nehnuteľností na sumu 359.000,00 EUR.** Predmetný znalecký posudok, vypracovaný znalcom Ing. Tanuškom Romeom, Záhumenská 390, 925 63 Dolná Streda, bol taktiež daný v elektronickej podobe k dispozícii poslancom MsZ.

S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti a všetky zákonné možnosti prenechania predmetných nehnuteľností do nájmu, navrhujeme MsZ schváliť spôsob nájmu dotknutých nehnuteľností mesta formou obchodnej verejnej súťaže.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 20.06.2024 prerokovalo a

A. rozhodlo

v súlade s čl. XIX a čl. XXI ods. 8 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered', že **nehnutelný majetok mesta Sered'**, a to :

- a) **časť pozemku parcely registra „C“, par. č. 1881/1**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 9207 m², v časti tejto parcely **vo veľkosti 8705 m²**,
- b) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/3**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 523 m²,
- c) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/4**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 745m²,
- d) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/5**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 262 m²,
- e) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/6**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 35 m²,
- f) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/10**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1116 m²,
- g) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/11**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2278 m²,
- h) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/12**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2311 m²,
- i) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/13**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 25 m²,
- j) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/14**, zast. plocha a nádvorie vo výmere 453 m²,
- k) stavba: **iná budova**, súp. č. 2464, postavená na pozemkoch parciel registra „C“ par. č. 1881/4, par. č. 1881/11 a par. č. 1881/14, zapísaných na LV č. 3091, nachádzajúcich sa v k. ú. Sered', obec Sered', okres Galanta,
- l) stavba: **garáž**, bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcely registra „C“ par. č. 1881/5, zapísaného na LV č. 3091, nachádzajúceho sa v k. ú. Sered', obec Sered', okres Galanta
- m) stavba: **sklad**, bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcely registra „C“ par. č. 1881/6, zapísaného na LV č. 3091, nachádzajúceho sa v k. ú. Sered', obec Sered', okres Galanta,
- n) stavba: **garáž a kotolňa**, bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcely registra „C“ par. č. 1881/3, zapísaného na LV č. 3091, nachádzajúceho sa v k. ú. Sered', obec Sered', okres Galanta,

všetok tento nehnuteľný majetok mesta Sered' nachádzajúci sa v k. ú. Sered', obec Sered', okres Galanta, evidovaný Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 3091, **je prebytočným majetkom mesta Sered'**,

B. schvaľuje

v súlade s § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **spôsob nájmu nehnuteľného majetku mesta Sered'** :

- a) **časť pozemku parcely registra „C“, par. č. 1881/1**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 9207 m², v časti tejto parcely **vo veľkosti 8705 m²**,
- b) **pozemok parcely registra „C“, par. č. 1881/3**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 523 m²,

- c) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/4**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 745m²,
- d) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/5**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 262 m²,
- e) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/6**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 35 m²,
- f) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/10**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1116 m²,
- g) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/11**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2278 m²,
- h) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/12**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2311 m²,
- i) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/13**, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 25 m²,
- j) **pozemok parcely registra „C“, parc. č. 1881/14**, zast. plocha a nádvorie vo výmere 453 m²,
- k) stavba: **iná budova**, súp. č. 2464, postavená na pozemkoch parciel registra „C“ parc. č. 1881/4, parc. č. 1881/11 a parc. č. 1881/14, zapísaných na LV č. 3091, nachádzajúcich sa v k. ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta,
- l) stavba: **garáž**, bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1881/5, zapísaného na LV č. 3091, nachádzajúceho sa v k. ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta
- m) stavba: **sklad**, bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1881/6, zapísaného na LV č. 3091, nachádzajúceho sa v k. ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta,
- n) stavba: **garáž a kotoľňa**, bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1881/3, zapísaného na LV č. 3091, nachádzajúceho sa v k. ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta,

všetok tento nehnuteľný majetok mesta Sereď nachádzajúci sa v k. ú. Sereď, obec Sereď, okres Galanta, evidovaný Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 3091, a to **vykonaním na základe obchodnej verejnej súťaže**.

