

## 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 (ďalej len „MsÚ“) predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Seredi (ďalej len „MsZ“) návrh na schválenie výšky nájomného za užívanie predmetného nehnuteľného majetku mesta - časti pozemkov na Komenského ulici v Seredi a návrh na schválenie nájmu prebytočného nehnuteľného majetku mesta Sereď - časti pozemkov na Komenského ulici v Seredi.

MsZ na svojom mimoriadnom zasadnutí dňa 14.08.2024 uznesením č. 167/2024 zo dňa 14.08.2024 v bode A. **rozhodlo** v súlade s čl. XIX a čl. XXI ods. 8 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď (ďalej len „Zásady“), že časť pozemku parcely registra „E“, parc. č. 1872, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 9387m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sereď, obec Sereď, okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 3,5 m<sup>2</sup> a časť pozemku parcely registra „E“, parc. č. 540, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 6514 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sereď, obec Sereď, okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 4,2 m<sup>2</sup>, obe výmery častí týchto parciel polohovo určené a výmerou špecifikované na základe projektovej dokumentácie k stavbe „Prepojenie kotolní K1 A K2, výmena rozvodov a OST s využitím NFP“ z 10/2023, vypracovanej generálnym projektantom obchodnou spoločnosťou RACEN, spol. s r.o., so sídlom Mlynská 5139/10, 921 01 Piešťany, **sú prebytočným majetkom mesta Sereď**.

MsZ zároveň uznesením č. 167/2024 zo dňa 14.08.2024 v bode B. **schválilo spôsob nakladania s nehnuteľným majetkom mesta** – s časťou parcely registra „E“, parc. č. 1872, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 9387m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sereď, obec Sereď, okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 3,5 m<sup>2</sup> a časťou parcely registra „E“, parc. č. 540, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 6514 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sereď, obec Sereď, okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 4,2 m<sup>2</sup>, obe výmery častí týchto parciel polohovo určené na základe projektovej dokumentácie k stavbe „Prepojenie kotolní K1 A K2, výmena rozvodov a OST s využitím NFP“ z 10/2023, vypracovanej generálnym projektantom obchodnou spoločnosťou RACEN, spol. s r.o., so sídlom Mlynská 5139/10, 921 01 Piešťany, **formou nájmu**, uplatnením postupu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí a čl. XII ods. 1 písm. k) Zásad, pretože ide o nájom majetku mesta pre subjekt, ktorý participuje s mestom na vykonávaní úloh mestskej samosprávy, a to za účelom vybudovania objektových odovzdávajúcich staníc tepla (OST) na uvedených častiach parciel vo vlastníctve mesta Sereď, ktoré budú slúžiť na dodávku tepla pre objekt MŠ Komenského v Seredi a objekt ZUŠ Komenského v Seredi v súvislosti s realizáciou stavby: „Prepojenie kotolní K1 a K2, výmeny rozvodov a OST s využitím NFP“, a to na dobu neurčitú, **žiadateľovi – obchodnej spoločnosti Energetika Sereď s.r.o., IČO: 47 067 578, so sídlom Mlynárska 4677/39, 926 01 Sereď (ďalej len „žiadateľ“), ktorý má byť realizovaný uzatvorením nájomnej zmluvy so žiadateľom.**

Návrh na schválenie výšky nájomného za užívanie predmetného nehnuteľného majetku mesta a návrh na schválenie nájmu prebytočného nehnuteľného majetku mesta Sereď

Podľa § 9aa ods. 1 zákona o majetku obcí, ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

V zmysle uvedeného ustanovenia zákona o majetku obcí o nájme majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje MsZ trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Žiadateľ aktuálne v meste Sereď zabezpečuje prevádzku a správu mestských kotolní a rozvodov tepla a žiadosť o nájom častí predmetných pozemkov súvisí s investičnou akciou žiadateľa v meste Sereď v súvislosti s realizáciou stavby: „Prepojenie kotolní K1 a K2, výmeny rozvodov a objektov odovzdávajúcich staníc tepla (OST) s využitím nenávratného finančného príspevku (NFP)“ ďalej len („stavba“), ktorou žiadateľ prispeje k zvýšeniu bezpečnosti, spoľahlivosti, kvality a modernizácii dodávok tepla pre obyvateľov mesta Sereď, resp. do zásobovaných objektov.

Z dôvodu, že počas realizácie stavby prišlo k zmene pri výstavbe objektových OST, konkrétne OST – 2.12 – MŠ Komenského a OST 2.14 – ZUŠ J. Fischera Kvetoňa pre objekt MŠ Komenského v Sereďi a objekt ZUŠ J. Fischera Kvetoňa v Sereďi, ktoré sa namiesto pôvodného zámeru ich umiestnenia vo vnútri týchto budov, budú realizovať ako prístavby k oboj budovám, na základe čoho je žiadateľ ako stavebník v rámci stavebného konania povinný preukázať právo k pozemkom, na ktorom budú objektové OST umiestnené. Keďže pozemky pod budúcimi stavbami OST sú vo vlastníctve mesta, žiadateľ požiadal mesto o uzatvorenie nájomného vzťahu, ktorým preukáže príslušnému stavebnému úradu iné právo k predmetným pozemkom.

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájomného prenajímaných nehnuteľností vo vlastníctve mesta predložil žiadateľ **znalecký posudok** č. 120/2024 zo dňa 01.09.2024, vypracovaný znalcom [REDAKOVANÉ] ktorý **stanovil všeobecnú hodnotu nájomného** daného nehnuteľného majetku mesta **vo výške 7,781 €/m<sup>2</sup>/rok (zaokrúhlene 7,78 €/m<sup>2</sup>/rok).**

**V prípade schválenia nájmu predmetných častí pozemkov v súlade s predloženým znaleckým posudkom by bol príjem do rozpočtu mesta za prenájom predmetných častí pozemkov :**

- vo výške 27,23 €/rok - za časť pozemku parcely registra „E“ evidovaný na katastrálnej mape, parc. č. 1872, k. ú. Sereď o výmere 3,5 m<sup>2</sup> (MŠ Komenského) a
- vo výške 32,67 €/rok za časť pozemku parcely registra „E“ evidovaný na katastrálnej mape, parc. č. 540, k. ú. Sereď o výmere 4,2 m<sup>2</sup> (ZUŠ J.F.K).

Celková suma za prenájom častí týchto parciel súhrne o rozlohe 7,7 m<sup>2</sup> by predstavovala **príjem do rozpočtu vo výške 59,90 €/rok**, ktorá sa nasledujúce roky bude zvyšovať o mieru ročnej inflácie potvrdenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

V súčasnosti platné **Zásady stanovujú** v prílohe č. 3 písm. i) **minimálnu ročnú sadzbu nájomného** za nájom pozemkov vo vlastníctve mesta zastavaného inou stavbou, vrátane príľahlého pozemku pri inej stavbe **vo výške 7,20 €/m<sup>2</sup>/rok**.

**V prípade schválenia nájmu predmetných častí pozemkov v súlade s prílohou č. 3 písm.**

**i) Zásad by bol** príjem do rozpočtu mesta za prenájom predmetných častí pozemkov minimálne:

- vo výške 25,20 €/rok - za časť pozemku parcely registra „E“ evidovaný na katastrálnej mape, parc. č. 1872, k. ú. Sereď o výmere 3,5 m<sup>2</sup> (MŠ Komenského) a
- vo výške 30,24 €/rok za časť pozemku parcely registra „E“ evidovaný na katastrálnej mape, parc. č. 540, k. ú. Sereď o výmere 4,2 m<sup>2</sup> (ZUŠ J.F.K).

Celková suma za prenájom častí týchto parciel súhrne o rozlohe 7,7 m<sup>2</sup> by predstavovala **príjem do rozpočtu vo výške 55,44 €/rok**, ktorá sa nasledujúce roky bude zvyšovať o mieru ročnej inflácie potvrdenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Vychádzajúc z uznesenia Mestského zastupiteľstva v Sereďi č. 167/2024 zo dňa 14.08.2024 **pri prenechaní nehnuteľností do nájmu žiadateľovi sa uplatnení postup ako prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí a čl. XII ods. 1 písm. k) Zásad.

Podľa čl. XII ods. 1 písm. k) Zásad, *podľa článku XI ods. 3 písm. e) sa určujú ako dôvody hodné osobitného zreteľa najmä nájom: majetku mesta pre subjekty, ktoré participujú s mestom na vykonávaní úloh mestskej samosprávy.*

V zmysle článku XIII. ods. 1 Zásad *pri nájme majetku podľa článku XII. ods. 1 písm. a) až i) a k) až o) je možné znížiť hodnotu nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného podľa okolností konkrétneho prípadu v rozsahu zdôvodnenom mestským zastupiteľstvom v prijatom uznesení.*

V zmysle článku XIII. ods. 2 Zásad *podmienky na zníženie nájomného pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa predstavujú najmä:*

**a) kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov mesta alebo určitej väčšej komunity v meste, majetok mesta bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením,**

*b) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja mesta,*

*c) preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni mesta, § 4 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.*

*d) podpora fungovania a rozširovania záujmových aktivít a činností jednotlivých skupín obyvateľov mesta (jednotlivých komunit), vrátane vzdelávacích a kultúrnych inštitúcií, seniorov, mládeže, športu a iných záujmových činností,*

*f) podpora charitatívnych inštitúcií,*

*g) potreba zabezpečiť nedostatkové služby v meste v kontexte zákonnej povinnosti mesta (základné potraviny a služby...),*

h) potreba zabezpečiť zdravotné služby v meste v kontexte zákonnej povinnosti mesta (lokálna a dostupná zdravotná starostlivosť o obyvateľov mesta),

i) prípady, keď týmto postupom by vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku (náklady spojené s iným spôsobom prenájmu by boli podstatne vyššie ako cena tohto majetku),

j) vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný prenájom ani za cenu všeobecnej hodnoty podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca,

k) z hľadiska príjmov a výdavkov rozpočtu a povinného finančného zabezpečenia hlavných funkcií mesta nie je hospodárne držať a prevádzkovať tento majetok a to ani v súčasnosti a ani v budúcnosti.

V zmysle článku XIII. ods. 3 Zásad jednotlivé podmienky zníženia nájomného a rozsahu zníženia je potrebné posudzovať podľa objektívnych okolností konkrétneho prípadu, vychádzajúc z preukázateľne zistených skutočností, a v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitných predpisov, ako aj či je takéto zníženie nájmu v súlade so schváleným rozpočtom mesta na príslušný rozpočtový rok, s už uzavretými zmluvnými vzťahmi, rozhodnutiami vydanými na základe osobitných právnych predpisov, platnými internými predpismi, účinnými všeobecne záväznými nariadeniami mesta a inými súvisiacimi dokumentami.

V zmysle článku XIII. ods. 4 Zásad **na zníženie nájomného pri nájme majetku, nie je právny nárok, pričom primátor, mestské zastupiteľstvo alebo štatutárny orgán mestskej organizácie sú oprávnení rozhodnúť, že nájomné v konečnom dôsledku znížené nebude.**

V nadväznosti na vyššie uvedené konštatujeme, že MsZ je oprávnené rozhodnúť aj o znížení nájomného, avšak vychádzajúc z čl. XIII ods. 4 zásad **žadateľ na toto zníženie nemá žiadny právny nárok a zároveň žiadateľ ani nežiadal mesto o zníženie nájomného pri nájme majetku mesta.**

Zámer nájmu predmetného majetku mesta bol zverejnený zákonným spôsobom.

## Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 19.09.2024 prerokovalo a

### **schvaľuje**

poslanecký návrh ..... na výšku nájomného žiadateľovi - obchodnej spoločnosti Energetika Sered' s.r.o., IČO: 47 067 578, so sídlom Mlynárska 4677/39, 926 01, týkajúcej sa nájmu prebytočného nehnuteľného majetku mesta Sered' - pozemkov:

- a) časti parcely registra „E“, parc. č. 1872, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 9387m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sered', obec Sered', okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 3,5 m<sup>2</sup> a
- b) časti parcely registra „E“, parc. č. 540, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 6514 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sered', obec Sered', okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 4,2 m<sup>2</sup>,

obe výmery častí týchto parciel polohovo určené na základe projektovej dokumentácie k stavbe „Prepojenie kotolní K1 A K2, výmena rozvodov a OST s využitím NFP“ z 10/2023, vypracovanej generálnym projektantom obchodnou spoločnosťou RACEN, spol. s r.o., so sídlom Mlynská 5139/10, 921 01 Piešťany, v celkovej výmere častí týchto parciel o rozlohe 7,7 m<sup>2</sup>, v sume .....€/m<sup>2</sup>/rok.

## **Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 19.09.2024 prerokovalo a

**schvaľuje**

**v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších prepisov žiadateľovi - obchodnej spoločnosti Energetika Sered' s.r.o., IČO: 47 067 578, so sídlom Mlynárska 4677/39, 926 01 Sered' **nájom prebytočného nehnuteľného majetku mesta Sered'** - pozemkov:**

- a) časti parcely registra „E“, parc. č. 1872, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 9387m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sered', obec Sered', okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 3,5 m<sup>2</sup> a
- b) časti parcely registra „E“, parc. č. 540, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 6514 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Komenského ulici v Seredi, zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591, k. ú.: Sered', obec Sered', okres Galanta, v časti tejto parcely o výmere 4,2 m<sup>2</sup>,

obe výmery častí týchto parciel polohovo určené na základe projektovej dokumentácie k stavbe „Prepojenie kotolní K1 A K2, výmena rozvodov a OST s využitím NFP“ z 10/2023, vypracovanej generálnym projektantom obchodnou spoločnosťou RACEN, spol. s r.o., so sídlom Mlynská 5139/10, 921 01 Piešťany, v celkovej výmere častí týchto parciel o rozlohe 7,7 m<sup>2</sup>, a to z dôvodu **hodného osobitného zreteľa** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) bod 2. zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších prepisov v spojení s **čl. XII ods. 1 písm. k) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered'**, pretože ide o nájom majetku Sered' pre subjekt, ktorý participuje s mestom na vykonávaní úloh mestskej samosprávy, a to za účelom vybudovania objektových odovzdávajúcich staníc tepla (OST) na uvedených častiach parciel vo vlastníctve mesta Sered', ktoré budú slúžiť na dodávku tepla pre objekt MŠ Komenského v Seredi a objekt ZUŠ J. Fischera Kvetoňa v Seredi v súvislosti s realizáciou stavby: „Prepojenie kotolní K1 a K2, výmeny rozvodov a OST s využitím NFP“, **na dobu neurčitú, za cenu nájomného vo výške .....€/m<sup>2</sup>/rok.**