

Dôvodová správa

Predmetom predkladaného návrhu je určenie výšky nájomného a súhlas s uzatvorením nájomného vzťahu pre nájomcov - orgány štátnej správy a samosprávy a organizáciu pôsobiacu v prospech občanov so zdravotným postihnutím, ktoré využívajú časť administratívnych priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja na Námestí mieru č. 2 v Prešove. Určenie výšky nájmu a postup zverejnenia zámeru prenajať majetok vyššieho územného celku je v súlade s § 9a, ods. 9, písm. c) zákona NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

Na základe zámennej zmluvy zo dňa 30.10.2009 uzatvorenej medzi PSK a SR – Ministerstvom vnútra SR, nadobudol Prešovský samosprávny kraj do vlastníctva administratívnu budovu s príslušným pozemkom na Námestí mieru č. 2 v Prešove zámenou za nehnuteľnosť v k.ú. Vranov nad Topľou, ktoré prešli do vlastníctva štátu. Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra Prešov dňa 4.1.2010 a týmto dňom sa PSK stal vlastníkom budovy. V budove pôsobia dlhodobo okrem fyzických a právnických osôb aj orgány štátnej správy a samosprávy a organizácia občanov so zdravotným postihnutím a to:

1. Správa zariadení Úradu vlády SR, Bratislava
2. Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, Prešov
3. Krajský pozemkový úrad, Prešov
4. Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Prešov (aj Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Prešov)
5. Krajský úrad životného prostredia, Prešov (aj Obvodný úrad životného prostredia, Prešov)
6. Krajský lesný úrad, Prešov
7. Obec Petrovany

Nadobudnutím vlastníctva administratívnej budovy vznikla pre Prešovský samosprávny kraj povinnosť vysporiadať nájomné vzťahy organizácií a subjektov, ktoré užívajú nebytové priestory v predmetnej budove.

Orgány štátnej správy uvedené v bodoch 1 až 6 pôsobili v minulom období v administratívnej budove na základe zmluvy o výpožičke, teda bezodplatne, Obec Petrovany na základe nájomnej zmluvy s platnosťou do 28.2.2010 s výškou nájmu 8,3 €/m² (250,- Sk/m²) ročne.

Podľa § 9a novely zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, ktorá nadobudla účinnosť 1.7.2009, je vyšší územný celok povinný zverejniť zámer prenajať svoj majetok na svojej internetovej stránke na dobu 15 dní. Zároveň je mu uložená povinnosť pri prenechávaní majetku vyššieho územného celku do nájmu tento prenajať najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti s výnimkou prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov (§ 9a, ods. 9, písm. c).

Podľa doteraz platného znenia Metodického pokynu Úradu Prešovského samosprávneho kraja – „Cenová mapa a postup na uzatváranie nájomných zmlúv“ bolo pre kancelárske priestory pre mesto Prešov – centrum stanovené nájomné vo výške 116,18 €/m² (3.500 Sk/m²) ročne. Vzhľadom na skutočnosť, že vyššie uvedené organizácie vykonávajú činnosť vo verejnom záujme, je táto výška nájmu neúmerne vysoká. Uvedené organizácie v budove pôsobia dlhodobo. Predmetom predkladaného návrhu je schválenie výnimky na určenie výšky nájomného 33 €/m² (994,15 Sk/m²) ročne a uzatvorenie nájomných vzťahov bez výberového konania priamym zadaním.

Okrem vyššie uvedených nájomcov v budove využívajú nebytové priestory pre svoju činnosť aj iné subjekty a to:

1. Eduard Čuchran (novinový stánok) – nájomná zmluva do 31.12.2011, výška nájomného - prevádzka 50,12 €/m² (1.510,- Sk/m²), sklad 33,52 €/m² (1.010,- Sk/m²)
2. Mikuláš Turek (byt) - nájomná zmluva na dobu neurčitú, výška nájomného – 32,96 €/m² (993,- Sk/m²)
3. MUDr. Kuba – Kubová (zubná ambulancia) - nájomná zmluva na dobu neurčitú, výška nájomného - prevádzka 23,23 €/m² (700,- Sk/m²), ostatné priestory 11,61 €/m² (350,- Sk/m²)
4. Regionálne vzdelávacie centrum - nájomná zmluva do 31.12.2011, výška nájomného 23,26 €/m² (701,- Sk/m²)
5. JUKO, s.r.o. - nájomná zmluva do 31.9.2009, výška nájomného 11,95 €/m² (360,- Sk/m²)
6. Okresná rada Slovenského zväzu zdravotne postihnutých, Prešov (kancelária) – nájomná zmluva do 31.10.2009, výška nájomného 8,3 €/m² (250,- Sk/m²)
7. Spravbyť a.s. Prešov, (objekt kotolne - suterén) – nájomná zmluva do 14.7.2022, výška nájomného 8,3 €/m² (250,- Sk/m²)

Všetci nájomcovia okrem nájomného uhradili aj náklady spojené s nájmom napr. za dodávku tepla, elektrickú energiu, vodné, stočné, odpad, užívanie výťahov.

Podľa § 676 ods. 2, zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník), ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nedá návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dlhšiu dobu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu. Z uvedeného vyplýva, že Okresnej rade Slovenského zväzu zdravotne postihnutých, s ktorou bola nájomná zmluva uzatvorená na obdobie s platnosťou do 31.10.2009, trvá nájomný vzťah za tých istých podmienok do 31.10.2010 a spoločnosti JUKO, s.r.o. s nájomnou zmluvou s platnosťou do 31.9.2009 do 31.9. 2010.

Podľa § 680 ods. 2 a 3, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná. Ak dôjde k zmene vlastníctva nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca.