

Materiál, ktorý bol prerokovaný na FMK dňa 3.6.2021 prenájom Dukla, a.s.

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 18.11.2020 schválilo **prenechanie nehnuteľného majetku** – nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trenčín a v správe Mestského hospodárstva a správy lesov, m.r.o., Trenčín v objekte Zimného štadióna Pavla Demitru na ul. Považská 34 v Trenčíne súpisné číslo 1705, postaveného na pozemkoch s parc. č. 1553/ 55, 1553/108, 1553/109, 1553/111, 1553/112, 1553/113, 1553/114, 1553/115, 1553/116, 1553/118, 1553/120, 1553/121, 1553/122, 1553/142, k. ú. Trenčín, evidovaný v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1, s výnimkou tepelných zariadení pre katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín do nájmu pre: **Hokejový klub DUKLA Trenčín a.s., IČO: 36 324 051** a to:

- priestory slúžiace na komerčné účely (kancelárie na poschodí č. 56 o výmere 15,39 m², č. 60 o výmere 30,78 m², č. 61 o výmere 15,39 m², č. 62 o výmere 15,39 m², č. 63 o výmere 15,39 m², VIP I. č. 75 o výmere 12,00 m², VIP II č. 76 o výmere 12,00 m²) a skladové priestory na poschodí (sklad č. 66 o výmere 5,56 m², č. 70 o výmere 5,13 m², č. 73 o výmere 6,44 m²)
- priestory slúžiace na priamy výkon predmetu činností nájomcu, najmä na organizovanie a uskutočňovanie športových, kultúrnych a spoločenských podujatí (šatne pre športovcov na prízemí č. 3 o výmere 70,68 m², č. 32 o výmere 15,68 m², č. 33 o výmere 11,27 m², č. 34 o výmere 13,23 m², č. 35 o výmere 78,96 m², sociálne priestory č. 2 o výmere 17,98 m², č. 36 o výmere 32,92 m², zadný vestibul č. 26 o výmere 86,40 m², brusiareň č. 31 o výmere 3,68 m², vodoliečba č. 37 o výmere 27,90 m², rehabilitácia č. 38 o výmere 102,40 m², Sky box č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12 a č.13, každý o výmere 16 m²)
- ďalej nebytové priestory, ktoré užíva HK Dukla, a.s. spoločne s HK Dukla, n.o. na základe spoločnej dohody a to konkrétne miestnosti: č. 5a-šatňa o výmere 13,64 m², č.-5b-šatňa o výmere 18,60 m², č.6-posilňovňa o výmere 71,55 m², č. 11-techn. priestory o výmere 12,60 m², č. 19-brúsiareň o výmere 17,36 m², č. 58-zasadačka o výmere 68,89 m² a č. 59- kancelária o výmere 15,39 m²

na dobu určitú od 01.01.2021 do 31.12.2021 ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom na 18.11.2020 zároveň schválilo v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. prenájom vyššie uvedeného Predmetu nájmu na dobu určitú od 01.01.2021 do 31.12.2021 s povinnosťou nájomcu uhradiť za prenájom nebytových priestorov a energie sumu vo výške 1,- € za celé obdobie trvania zmluvy.

Následne bola dňa 18.12.2020 uzatvorená medzi Mestským hospodárstvom a správou lesov, m.r.o. ako prenajímateľom a Hokejovým klubom DUKLA Trenčín, a.s. ako nájomcom Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 102/26030/2021 za účelom odplatného prenechania Predmetu nájmu do užívania Hokejovému klubu DUKLA Trenčín, a.s. na obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 (ďalej aj ako „Nájomná zmluva“).

Po nadobudnutí účinnosti Nájomnej zmluvy doručil Hokejový klub DUKLA Trenčín, a.s. prenajímateľovi žiadosť o udelenie súhlasu k uskutočneniu nasledovných úprav Predmetu nájmu, pozostávajúcich z:

- vybudovania prístavby administratívnej budovy v mieste jestvujúceho skladu k severnej časti fasády Zimného štadióna Pavla Demitru v Trenčíne a drobných dispozičných úprav v rámci interiéru Zimného štadióna, tak že jestvujúca jednopodlažná prístavba – sklad bude zbúraná so zachovaním nosnej steny k štadiónu so základom a na jej mieste sa postaví nová trojpodlažná prístavba. Vystupujúca vstupná časť pre zamestnancov zo severnej (zadnej) časti štadióna sa nadstaví o jedno podlažie, čím sa vytvorí ďalší priestor v rámci štadióna.
- prístavba bude mať rozmery cca 28 x 6 m, najvyšší bod strechy (atika) bude výšky 10,650 m nad terénom. Vstup do prístavby bude z pozdĺžnej (severnej) strany. Prístavba bude v rámci 1.NP prepojená s budovou štadióna novými dverami. Celé podlažie 1.NP budú tvoriť kancelárske priestory s potrebným hygienickým zázemím. V priestoroch 2.NP sa bude nachádzať VIP salónik, ktorý je funkčne prepojený s budovou štadióna. Posledné, 3.NP bude slúžiť pre krátkodobé ubytovanie v rámci interných potrieb klubu.
- navrhovaná prístavba bude riešená s bezbariérovým prístupom do 2.NP, odkiaľ bude umožnený bezbariérový prístup do samotných priestorov štadióna. Konštrukčný systém je zvolený stenový s montovanými keramickými stropmi a z časti (v rámci schodiskového priestoru) s monolitickým ŽB stropom. Finálne povrchy fasád budú tvorené rovnakým systémom ako fasády samotného štadióna

po zrealizované plánovanej modernizácie štadióna. Povrch úrovne 1. nadzemného podlažia bude tvorený omietkou červenej farby, zvyšné podlažia budú tvorené hliníkovými kazetami v s totožným rastrom, ako bude raster kaziet na samotnej fasáde štadióna. Navrhovaná prístavba tak bude vizuálne prepojená so samotnou budovou jestvujúceho štadióna.

Základné technické údaje prístavby:

Zastavaná plocha prístavby: **172 m²**

Obstavaný priestor: **1772 m³**

Predpokladané náklady na realizáciu prístavby: **567 000 €**

Mesto Trenčín nedáva Hokejovému klubu DUKLA Trenčín, a.s. žiadne pokyny/nebude uplatňovať nijaké požiadavky v súvislosti s realizáciou Zmien Predmetu nájmu. Realizácia Zmien Predmetu nájmu má slúžiť pre potreby Hokejového klubu DUKLA Trenčín, a.s. ako nájomcu.

Uskutočnením Zmien predmetu nájmu nedôjde k vzniku novej veci v právnom slova zmysle, jedná sa o uskutočnenie prístavby, ktorou sa stavba zimného štadióna pôdorysne rozšíri a ktorá bude navzájom prevádzkovo spojená so stavbou zimného štadióna (t. j. nejde o uskutočnenie novej stavby v zmysle stavebného zákona). Z právneho hľadiska ide o zmenu dokončenej stavby.

Podľa § 667 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka:

(1) Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

Z vyššie uvedeného ustanovenia vyplýva, že nájomca je oprávnený uskutočňovať zmeny na prenajatej veci výlučne so súhlasom prenajímateľa.

Vzhľadom na rozsiahly charakter vyššie popísaných Zmien Predmetu nájmu (t. j. nejde o bežné zmeny Predmetu nájmu), uskutočnenie ktorých bude mať dopad aj na rozpočet mesta (realizáciou Zmien Predmetu nájmu po skončení nájmovej zmluvy môže dôjsť k zvýšeniu nákladov mesta na prevádzku zimného štadióna, na energie, na údržbu a opravy Zmien Predmetu nájmu a pod.) považujeme za potrebné, aby súhlas k uskutočneniu predmetných úprav v mene prenajímateľa udelilo mestské zastupiteľstvo.

V zmysle § 17 ods. 20 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov:

(20) Súčasťou základu dane je aj nepeňažný príjem prenajímateľa, ktorý je vlastníkom veci prenajatej na základe nájmovej zmluvy alebo iného užívacieho vzťahu,80) (ďalej len "nájomná zmluva") a to vo výške výdavkov vynaložených nájomcom alebo užívateľom podľa osobitného predpisu80) (ďalej len "nájomca"), po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na technické zhodnotenie tejto veci nad rámec povinností dohodnutých v nájmovej zmluve80) a neuhradených prenajímateľom, a to v zdaňovacom období, v ktorom

a) bolo technické zhodnotenie uvedené do užívania, ak o hodnotu technického zhodnotenia vlastníkom prenajatej veci zvýšil vstupnú (zostatkovú) cenu tohto majetku,

b) došlo k skončeniu nájmovej zmluvy; nepeňažný príjem sa určí vo výške zostatkovej ceny, ktorú by malo technické zhodnotenie pri použití rovnomerného odpisovania (§ 27).

V zmysle § 24 ods. 2 zákona o dani z príjmov:

(2) Technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku uhradené nájomcom môže odpisovať nájomca na základe písomnej zmluvy s vlastníkom, ak vlastníkom nezvýšil vstupnú cenu hmotného majetku o tieto výdavky. Pri odpisovaní technického zhodnotenia postupuje nájomca spôsobom ustanoveným pre hmotný majetok. Nájomca zaradi technické zhodnotenie do odpisovanej skupiny, v ktorej je zaradený prenajatý hmotný majetok. Rovnakým spôsobom sa odpisuje iný majetok uvedený v § 22 ods. 6 písm. e). Pri vykonaní technického zhodnotenia budovy používanej na niekoľko účelov podľa § 26 ods. 2

nájomca zaradí technické zhodnotenie do odpisovej skupiny na základe účelu, na ktorý nájomca využíva prenajatý majetok.

V zmysle § 29 ods. 1 zákona o dani z príjmov:

(1) Technickým zhodnotením hmotného majetku a nehmotného majetku sa na účely tohto zákona rozumejú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy,107) rekonštrukcie a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku a nehmotnom majetku 1 700 eur v úhrne za zdaňovacie obdobie. Technickým zhodnotením hmotného majetku sa na účely tohto zákona rozumie aj hodnota verejným subjektom prijatého a poskytovateľom energetickej služby s garantovanou úsporou energie zrealizovaného energetického zhodnotenia majetku na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor.1

V zmysle zákona o dani z príjmov je nutné vykonávať odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré vznikne realizáciou Zmien Predmetu nájmu. Na základe vyššie uvedeného majú zmluvné strany záujem na tom, aby odpisovanie zhodnotenia Predmetu nájmu po dobu trvania nájomnej zmluvy uskutočňoval Hokejový klub DUKLA Trenčín, a.s. ako nájomca.

Nakoľko odpisovanie technického zhodnotenia prenajatého majetku sa bude vykonávať v dlhšom časovom období ako jeden kalendárny rok, s tým, že prenajímateľ bude v odpisovaní technického zhodnotenia prenajatého majetku zo zostatkovej hodnoty Zmien Predmetu nájmu kontinuálne pokračovať po ukončení nájomnej zmluvy, a rovnako z dôvodu, že v zmysle § 667 ods. 1 občianskeho zákonníka sa vyporiadanie nákladov a zhodnotenia predmetu nájmu vykonáva vždy po ukončení nájomnej zmluvy, je nevyhnutné uzatvoriť predmetnú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. V opačnom prípade, t. j. opakovaným uzatváraním nájomnej zmluvy na dobu určitú – ako v tomto prípade vždy na obdobie jedného kalendárneho roka by prenajímateľ musel zaradiť technické zhodnotenie do svojho majetku ihneď po ukončení takejto nájomnej zmluvy, teda po uplynutí kalendárneho roka, čo sa nám aj vzhľadom na predpokladanú zostatkovú hodnotu po roku trvania zmluvy javí ako neúčelné. Po ukončení nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu neurčitú, trvanie ktorej sa predpokladá na dlhšie časové obdobie ako jeden kalendárny rok, si prenajímateľ technické zhodnotenie zahrnie do majetku v zostatkovej hodnote a v prípade, ak k ukončeniu nájomnej zmluvy dôjde pred uplynutím doby odpisovania technického zhodnotenia, bude pokračovať v jeho odpisovaní.

Zároveň Hokejový klub DUKLA Trenčín, a.s. požiadal prenajímateľa o rozšírenie predmetu nájmu, t. j. o prenájom ďalšieho priestoru nachádzajúceho sa v objekte Zimného štadióna Pavla Demitru na ul. Považská 34 v Trenčíne, ktoré neboli zahrnuté v Nájomnej zmluve, a to:

- stavby Garáž, súp. č. 6539 umiestnenej na pozemku p. č. 1553/113, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 118 m², k. ú. Trenčín
a to za účelom jej využívania ako skladových priestorov.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti týmto navrhujeme, aby Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne:

1. s účinnosťou ku dňu 30.06.2021 **schválilo predčasné ukončenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 102/26030/2021** zo dňa 18.12.2020, predmetom ktorej je odplatné prenechanie Predmetu nájmu do užívania Hokejovému klubu DUKLA Trenčín, a.s. na obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021,

2. schválilo:

A) v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom III. ods. 5 písm. ab) bod 4. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku** – Nebytových priestorov vrátane stavby Garáž, súp. č. 6539 umiestnenej na pozemku p. č. 1553/113, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 118 m², k. ú. Trenčín, do nájmu pre: **Hokejový klub DUKLA Trenčín, a.s., IČO: 36 324 051** na dobu neurčitú od 01.07.2021. Nájomca je povinný uhradiť za prenájom nebytových priestorov a energie sumu vo výške 1,- €/ročne za celé obdobie trvania zmluvy.

B) v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. prenájom Nebytových priestorov vrátane stavby Garáž, súp. č. 6539 umiestnenej na pozemku p. č. 1553/113, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 118 m², k. ú. Trenčín, pre: **Hokejový klub DUKLA Trenčín, a.s., IČO: 36 324 051** na dobu neurčitú od 01.01.2021 s povinnosťou nájomcu hradiť za prenájom Nebytových priestorov a energie sumu vo výške 1,- €/ročne za celé obdobie trvania zmluvy

a to za podmienky, že:

- Hokejový klub DUKLA Trenčín, a.s., IČO: 36 324 051 sa podpisom nájomnej zmluvy vzdá akýchkoľvek nárokov na úhradu nákladov od Prenajímateľa spojených s uskutočnením realizácie úprav Predmetu nájmu a/alebo zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré vzniklo uskutočnením úprav a zmien Predmetu nájmu podľa § 667 ods. 1 občianskeho zákonníka, s tým, že Nájomca nebude požadovať od Prenajímateľa úhradu nákladov na uskutočnenie úprav Predmetu nájmu a/alebo zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré uskutočnením úprav Predmetu nájmu vznikne
- Prenajímateľ bude oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, ak v lehote najneskôr do 31.12.2022 nebude Hokejovému klubu DUKLA Trenčín, a.s., IČO: 36 324 051 k realizovaným Zmenám Predmetu nájmu vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo iné rovnocenné povolenie k užívaniu Zmien Predmetu nájmu.

3. **udelilo súhlas** Hokejovému klubu DUKLA Trenčín, a.s. s vykonaním zmien Predmetu nájmu v súlade s § 667 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka, ktoré budú pozostávať z:

- vybudovania prístavby administratívnej budovy v mieste jestvujúceho skladu k severnej časti fasády Zimného štadióna Pavla Demitru v Trenčíne a drobných dispozičných úprav v rámci interiéru Zimného štadióna, tak že jestvujúca jednopodlažná prístavba – sklad bude zbúraná so zachovaním nosnej steny k štadiónu so základom a na jej mieste sa postaví nová trojpodlažná prístavba. Vystupujúca vstupná časť pre zamestnancov zo severnej (zadnej) časti štadióna sa nadstaví o jedno podlažie, čím sa vytvorí ďalší priestor v rámci štadióna.
- prístavba bude mať rozmery cca 28 x 6 m, najvyšší bod strechy (atika) bude výšky 10,650 m nad terénom. Vstup do prístavby bude z pozdĺžnej (severnej) strany. Prístavba bude v rámci 1.NP prepojená s budovou štadióna novými dverami. Celé podlažie 1.NP budú tvoriť kancelárske priestory s potrebným hygienickým zázemím. V priestoroch 2.NP sa bude nachádzať VIP salónik, ktorý je funkčne prepojený s budovou štadióna. Posledné, 3.NP bude slúžiť pre krátkodobé ubytovanie v rámci interných potrieb klubu.
- navrhovaná prístavba bude riešená s bezbariérovým prístupom do 2.NP, odkiaľ bude umožnený bezbariérový prístup do samotných priestorov štadióna. Konštrukčný systém je zvolený stenový s montovanými keramickými stropmi a z časti (v rámci schodiskového priestoru) s monolitickým ŽB stropom. Finálne povrchy fasád budú tvorené rovnakým systémom ako fasády samotného štadióna po zrealizované plánovanej modernizácie štadióna. Povrch úrovne 1. nadzemného podlažia bude tvorený omietkou červenej farby, zvyšné podlažia budú tvorené hliníkovými kazetami v s totožným rastrom, ako bude raster kaziet na samotnej fasáde štadióna. Navrhovaná prístavba tak bude vizuálne prepojená so samotnou budovou jestvujúceho štadióna.

Základné technické údaje prístavby:

Zastavaná plocha prístavby: **172 m²**

Obstavaný priestor: **1772 m³**

Predpokladané náklady na realizáciu prístavby: **567 000 €**

MBA Peter Hošťák PhD. – požaduje, aby bola viac zdôvodnená dôvodová správa, zhrnúť celú transakciu, že týmto sa umožní nájomcovi vybudovať prístavbu, v prípade vypovedania zmluvy sa prístavba bezodplatne stane majetkom mesta, popísať, čo bude cieľom prístavby

Stanovisko komisie : **odporúča**

Hlasovanie :

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa : 0