



Mesto Zlaté Moravce

Mestský úrad, Ul. 1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

Materiál na 24. zasadnutie MsZ
v Zlatých Moravciach dňa 17.02.2022

Číslo materiálu: 28-24MZ-2022

N á v r h

na schválenie započítania vynaloženej investície voči splatnému nájomnému za stavby pre nájomcu Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladá:

Meno: Ing. Marián Kováč
Funkcia: prednosta MsÚ

Spracoval:

Meno: Ing. Peter Kmeť
Funkcia: vedúci oddelenia majetkovo-právneho
Meno: Ing. Iveta Szobiová
Funkcia: vedúca ekonomického oddelenia

Prerokované:

Komisia správy mestského majetku, podnikateľskej činnosti, obchodu a služieb
dňa 20.01.2022 – **prerokovala a zobrala na vedomie**
Komisia finančná - dňa 01.02.2022 - **odporučila**

Dôvodová správa:

Návrh na schválenie započítania vynaloženej investície voči splatnému nájomnému za stavby pre nájomcu Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Dňa 19.11.2021 bola Mestskému úradu Zlaté Moravce, 1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce doručená žiadosť, ktorou Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a. s. , Ul. Bernolákova 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 50433946 požiadala o zníženie nájmu z dôvodu vykonania technického zhodnotenia predmetu nájmu. Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a. s. v súlade so Zmluvou o nájme pozemkov a stavieb č.4016/24242/2016 v znení neskorších dodatkov žiada po doplnení dokladov k pôvodnej žiadosti o započítanie nájomného vo výške skutočne vynaložených nákladov na rekonštrukciu tepelného hospodárstva nachádzajúceho sa v budove súpisné číslo 2262 kotolňa postavenej na parcele C-KN č. 7/13 v k. ú. Zlaté Moravce, ktorá bola zrealizovaná vo výške 280.194,30 € bez DPH + 20% DPH 56.038,86 € mínus koef. 0,12 - 6.724,66 € = 329.508,50 € mínus odpisy k 31.12.2021 2.745,92 € = **326.762,58 €**, čo predstavuje celkovú výšku nákladov na zápočet s nájomným za stavby.

V súlade s vyššie uvedenou zmluvou - v prípade ak nájomca vykoná technické zhodnotenie predmetu nájmu, je nájomca oprávnený započítať si sumu zodpovedajúcu technickému zhodnoteniu predmetu nájmu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobia do výšky 50% zo sumy ročného nájomného = 100% nájomného za stavby.

Komisia správy mestského majetku, podnikateľskej činnosti, obchodu a služieb na jej 1. zasadnutí v roku 2022, konanom dňa 20.01.2022 žiadosť prerokovala a predložila nasledovný návrh uznesenia: Komisia sa nevyjadruje k tomuto bodu, nakoľko sú to ekonomické záležitosti na stanovenie sumy zníženia nájmu a nie majetkové a preto by mala o nich rozhodnúť finančná komisia. Komisia berie na vedomie záujem Nemocnice AGEL Zlaté Moravce a.s. o zníženie nájmu z dôvodu vykonania technického zhodnotenia predmetu nájmu – Rekonštrukcie tepelného hospodárstva Nemocnice Zlaté Moravce.

Komisia finančná na jej 1. zasadnutí v roku 2022, konanom dňa 01.02.2022 žiadosť prerokovala a odporučila schváliť.

1.) Spoločnosť Nemocnica AGEL Zlaté Moravce, a.s., sídlo: Bernolákova 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 50 433 946 na strane nájomcu **uzatvorila s mestom Zlaté Moravce na strane prenajímateľa dňa 07.11.2016 Zmluvu o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016**, predmetom ktorej je prenájom budov a pozemkov v areáli nemocnice v Zlatých Moravciach pre účely neštátneho zdravotníckeho zariadenia o výmere 6500 m² a celkove prenajatých nebytových priestorov na ostatné účely o výmere 2400 m², teda spolu 8900 m². Predmetná nájomná zmluva bola **uzatvorená na dobu od 01.01.2017 do 31.12.2017**, pričom **výška nájomného podľa nájomnej zmluvy bola 161.280 EUR ročne**, t.j. 13.440 EUR mesačne splatná, bez osobitnej fakturácie prenajímateľa, vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.

2.) Dňa 13.02.2017 bol k nájomnej zmluve uzatvorený **Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016** (ďalej len ako „**Dodatok č. I**“), ktorým došlo **k predĺženiu doby nájmu do 31.12.2041, zníženiu nájomného na sumu 61.000 EUR**, pričom v roku 2017 bolo nájomné v sume 72.264,33 EUR, ďalej bolo toto nájomné rozdelené do dvoch splátok, so splatnosťou do 30.06. a do 30.11. príslušného kalendárneho roka, pričom sa dojednala aj **úprava výšky nájomného podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok**. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že **bežné opravy sú určené do výšky 5.000 EUR**, a že nájomca **do 31.12.2021 vykoná investície vo výške 2.000 000 EUR**, pričom nájomca je oprávnený **požiadať o započítanie sumy zodpovedajúcej technickému zhodnoteniu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie do výšky 50 % zo sumy ročného nájomného** a že náklady vynaložené nájomcom na zhodnotenie predmetu nájmu bude účtovne evidovať a odpisovať nájomca. Ďalej bola predmetným Dodatkom č. 1 **predĺžená výpovedná lehota**

z pôvodných 3 mesiacov **na 6 mesiacov** a došlo aj k úprave výpovedných dôvodov a dôvodov na odstúpenie od nájomnej zmluvy.

3.) **Dodatkom č. 2 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016** (ďalej len ako „**Dodatok č. 2**“) uzatvoreným dňa **22.12.2017** bol **upravený predmet prenájmu** a to z toho dôvodu, že **boli zbúrané** stavba so súp. č. **2259** Pivnica na par. č. **7/8** a stavba so súp. č. **2260** Garáže na par. č. **7/10**. Ďalej bolo potrebné **rozdeliť výšku nájomného v sume 61.000 EUR na nájomné za pozemky, ktoré predstavujú sumu 30.500 EUR a nájomné za stavby, ktoré predstavuje sumu 30.500 EUR**, nakoľko započítanie nájomného je možné len oproti nájomnému za stavby. Zmluvné strany sa ďalej dohodli **na zmene ustanovenia** ohľadom započítania nájomného a to tak, že nájomca je oprávnený **požiadať o započítanie sumy zodpovedajúcej technickému zhodnoteniu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie do výšky ročného nájomného**.

4.) Oznámením o úprave výšky nájomného na rok 2018 sa ročná výška nájomného **zmenila na sumu 61.793,00 EUR**, t.j. 1. splátka nájomného **vo výške 30.896,50 EUR** je splatná k 30. júnu na základe faktúry a 2. splátka nájomného **vo výške 30.896,50 EUR** je splatná k 30. novembru na základe faktúry.

5.) **Dodatkom č. 3 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016** (ďalej len ako „**Dodatok č. 3**“) uzatvoreným dňa **07.01.2019** bolo **zníženie nájomného za stavby za rok 2018 v celej výške 30 896,50 EUR a nájomné za stavby za rok 2019 vo výške 17.159,05 EUR**, čo predstavuje **náklady na vykonané opravy „stavba - Rekonštrukcia priestorov RTG- nemocnica Zlaté Moravce“ vo výške 48.055,55 EUR s DPH**, ktoré tvoria predmet nájmu. V ostatných rokoch ostáva výška nájomného v takej výške, ako bola upravená Dodatkom č. 2 a upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok.

6.) Nájomca vykonal v roku **2019 stavebné úpravy vo výške 52.048,05 EUR** spočívajúce v oprave strechy budovy riaditeľstva Nemocnice Zlaté Moravce po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ako vlastníka budovy.

7.) Z dôvodu potreby dodatočnej úpravy vzájomných práv a povinností medzi zmluvnými stranami vyplývajúcich z nájomnej zmluvy v znení neskorších dodatkov, sa tieto zhodli na uzatvorení **Dodatku č.4** k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016, predmetom ktorého je **zníženie nájomného za stavby za rok 2019 vo výške 14.509,86 EUR, nájomného za stavby za rok 2020 vo výške 32.523,98 EUR a nájomného za stavby za rok 2021 vo výške 5.014,21 EUR**, čo predstavuje náklady na vykonané stavebné úpravy: „**Oprava strechy budovy riaditeľstva Nemocnica Zlaté Moravce**“ vo výške **52.048,05 EUR**, ktoré tvoria predmet nájmu.

Podľa miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahla ročná inflácia v roku 2020 oproti predchádzajúcemu roku **1,9 %**, preto výška nájomného v roku 2021 by mala pre Nemocnicu AGEL Zlaté Moravce, a.s. **predstavovať 66.283,86 EUR**.

Dodatkom č. 2 sa rozdelilo nájomné na nájomné za stavby a na nájomné za pozemky, pričom nájomné za stavby a pozemky sú určené do výšky polovice celého ročného nájomného, pričom pri výške ročného nájomného za rok 2021 **66.283,86 EUR** by malo byť **nájomné v roku 2021 za pozemky 33.141,93 EUR a za budovy 33.141,93 EUR**.

Ročná výška nájomného za pozemky za rok 2021 zostáva zachovaná vo výške 33.141,93 EUR.

Do výšky nájomného za budovy za rok 2021 sa však započítala zostatková suma vo výške **5.014,21 EUR** v zmysle Dodatku č. 4 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016 za vykonané stavebné úpravy „**Oprava strechy budovy riaditeľstva Nemocnica Zlaté Moravce**“,

preto ročné nájomné za budovy pre rok 2021 predstavuje sumu 33.141,93 EUR mínus 5.014,21 EUR = 28.127,72 EUR.

Celková výška nájomného za budovy a pozemky za rok 2021 predstavuje sumu vo výške 33.141,93 EUR + 28.127,72 EUR = 61 269,65 EUR, pred znížením o 50 % za stavby pričom 1. splátka nájomného za budovy a pozemky za rok 2021 v je splatná k 30. júnu na základe faktúry a 2. splátka nájomného je splatná k 30. novembru na základe faktúry.

V zmysle dodatku č. 2 je možné započítanie nájomného len oproti nájomnému za stavby zodpovedajúcej technickému zhodnoteniu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie. Nájomné za stavby v roku 2021 v zmysle dodatku č. 5 predstavuje sumu 28.127,72 EUR, pričom po znížení o 50 % za obdobie sťaženého užívania spôsobeného pandémiou predstavuje sumu 14.063,86 EUR.

Celková výška nájomného za budovy v roku 2021 predstavuje sumu vo výške 14.063,86 EUR.

8.) AGEL SK, a.s., Palisády 56, 811 06 Bratislava 1, ako materská spoločnosť Nemocnica AGEL Zlaté Moravce, a.s., vykonala v roku 2017 stavebné úpravy vo výške 332 860,00 EUR spočívajúce v rekonštrukcii tepelného hospodárstva v Nemocnici Zlaté Moravce po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ako vlastníka budovy. Obstarávacie náklady celkom boli vo výške 341 380,40 €, ktoré boli fakturované dodávateľmi:

Východoslovenská energetika a.s. Košice vo výške 332 860,- € s DPH

IVIS, spol. s r.o. Levice vo výške 7 252,71 € s DPH (6 043,92 € bez DPH)

Nemocnica Zlaté Moravce a.s. vo výške 2 476,48 € s DPH

Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. si zaradila technické zhodnotenie – Rekonštrukciu tepelného hospodárstva Nemocnica Zlaté Moravce dňa 30.09.2021 na základe Kúpnej zmluvy medzi predávajúcim AGEL SK, a.s. a kupujúcim Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. za sumu 280.194,30 EUR, t.j. vo vstupnej účtovnej cene 329 508,50 €, pozostávajúcej zo sumy 280 194,30 € a 49 314,20 €.

Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a. s. , Ul. Bernolákova 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 50433946 požiadala o započítanie s nájomným z dôvodu vykonania technického zhodnotenia predmetu nájmu. Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a. s. v súlade so Zmluvou o nájme pozemkov a stavieb č.4016/24242/2016 v znení neskorších dodatkov, pričom žiada o započítanie nájomného vo výške skutočne vynaložených nákladov na rekonštrukciu tepelného hospodárstva nachádzajúceho sa v budove súpisné číslo 2262 kotolňa postavená na parcele C-KN č. 7/13 v k. ú. Zlaté Moravce, ktorá bola zrealizovaná v celkovej výške 280 194,30 € bez DPH, ku ktorej bude pripočítaná neuplatnená časť DPH voči štátu, t.j. celková výška nákladov na zápočet predstavuje 329 508,50 € znížená o odpisy k 31.12.2021 vo výške 2.745,92 € = **326.762,58 EUR**. V súlade s vyššie uvedenou zmluvou - v prípade ak nájomca vykoná technické zhodnotenie predmetu nájmu, je nájomca oprávnený započítať si sumu zodpovedajúcu technickému zhodnoteniu predmetu nájmu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobia do výšky 50% zo sumy ročného nájomného. Nakoľko ročné nájomné sa delí na nájomné za pozemky vo výške 50 % ročného nájomného a na nájomné za stavby vo výške 50 % ročného nájomného, vychádza započítanie za 100% nájomného za stavby.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je:

- obchodná spoločnosť Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s., so sídlom Ul. Bernolákova 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO : 50 433 946, prevádzkuje v Meste Zlaté Morave zdravotnícke zariadenie - všeobecnú nemocnicu, t.j. zabezpečuje poskytovanie zdravotnej starostlivosti pre širokú verejnosť - verejnoprospešný účel

Podľa miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahla ročná inflácia v roku 2021 oproti predchádzajúcemu roku 3,2 %, preto výška nájomného v roku 2022 by mala pre Nemocnicu AGEL Zlaté Moravce, a.s. **predstavovať** 66.283,86 EUR v roku 2021 x 1,032 = **68.404,94 EUR**.

Ročná výška nájomného za pozemky na rok 2022 vychádza vo výške 34.202,47 EUR a ročná výška nájomného za stavby na rok 2022 vychádza vo výške 34.202,47 EUR.

V zmysle dodatku č. 2 je možné započítanie nájomného len oproti nájomnému za stavby zodpovedajúcej technickému zhodnoteniu voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie. Nájomné za stavby v roku 2022, po schválení uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Zlatých Moravciach, bude predstavovať sumu 0,00 EUR, nakoľko sa započíta investícia voči splatnému nájomnému za stavby vo výške 100%. V ďalších rokoch sa inflácia určená Štatistickým úradom SR bude doplácť za nájomné za stavby na základe výpočtu navýšenej sumy za ročné nájomné za stavby k určenému nájomnému za stavby vo výške 34.202,47 EUR v roku 2022.

Celková výška nájomného za budovy bude znížená o 100 % po dobu minimálne 9 a pol roka (326.762,58 € : 34.202,47 € = 9,55), t. j. za roky 2022 až 2031. Dodatkom č. 1 k Zmluve o nájme pozemkov a stavieb č. 4016/24242/2016 došlo k predĺženiu doby nájmu do 31.12.2041.

Zámer zníženia nájomného na nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta Zlaté Moravce dňa 25.01.2022 a bude vyvesený až do skončenia zasadnutia MsZ 10.02.2022.

Zmena výšky nájomného z dôvodu hodného osobitného zreteľa, podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

„pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,“

Uznesenie č. /2022

z 24. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Zlatých Moravciach
konaného dňa 17.02.2022

Návrh na schválenie započítania vynaloženej investície voči splatnému nájomnému za stavby pre nájomcu Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s. z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Mestské zastupiteľstvo v Zlatých Moravciach na svojom 24. zasadnutí konanom dňa 17.02.2022 *p r e r o k o v a l o*

návrh na schválenie započítať vynaložené investície technického zhodnotenia časti predmetu nájmu – Rekonštrukcie tepelného hospodárstva Nemocnice Zlaté Moravce z roku 2017 – voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie do výšky 50 % zo sumy ročného nájomného (50% pozemky + 50% stavby), t. j. voči 100 % ročnému nájomnému za stavby:

– **za nebytové priestory pre účely neštátneho zdravotníckeho zariadenia a za nebytové priestory na ostatné účely** nachádzajúce sa v areáli Nemocnice Zlaté Moravce

– **pre právnickú osobu: Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s., so sídlom: Ul. Bernolákova 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 50 433 946**, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10512/N

– z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

– aktuálna výška vynaložených investícií technického zhodnotenia, ktorá sa bude započítavať s nájomným za stavby je 326 762,58 EUR; ročná výška nájomného na rok 2022 pre Nemocnicu AGEL Zlaté Moravce a. s. predstavuje 66 283,86 EUR /34 202,47 EUR - *nájomné za pozemky*; 34 202,47 EUR *nájomné za stavby*/; V roku 2022 bude započítaná s nájomným za stavby suma 34 202,47 EUR. Táto suma bude započítaná s nájomným za stavby aj v ďalších rokoch (2023 - 2031). Nemocnica AGEL Zlaté Moravce sa zaväzuje rozdiel medzi ročným nájomným za stavby /upraveným o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok/ a sumou 34 202,47 EUR uhradiť na účet prenajímateľa na základe fakturácie. V prípade deflácie sa ročné nájomné upravovať nebude.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je:

- obchodná spoločnosť Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s., so sídlom Ul. Bernolákova 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO : 50 433 946, prevádzkuje v Meste Zlaté Moravce zdravotnícke zariadenie - všeobecnú nemocnicu, t.j. zabezpečuje poskytovanie zdravotnej starostlivosti pre širokú verejnosť - verejnoprospešný účel

s c h v a ľ u j e

3/5 väčšinou všetkých poslancov započítanie vynaloženej investície technického zhodnotenia časti predmetu nájmu – Rekonštrukcie tepelného hospodárstva Nemocnice Zlaté Moravce z roku 2017 – voči splatnému nájomnému za nasledujúce obdobie do výšky 50 % zo sumy ročného nájomného (50% pozemky + 50% stavby), t. j. voči 100 % ročnému nájomnému za stavby:

– **za nebytové priestory pre účely neštátneho zdravotníckeho zariadenia a za nebytové priestory na ostatné účely** nachádzajúce sa v areáli Nemocnice Zlaté Moravce

– **pre právnickú osobu: Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s., so sídlom: Ul. Bernolákova 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 50 433 946**, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10512/N

– z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

– aktuálna výška vynaložených investícií technického zhodnotenia, ktorá sa bude započítavať s nájomným za stavby je 326 762,58 EUR; ročná výška nájomného na rok 2022 pre Nemocnicu AGEL Zlaté Moravce a. s. predstavuje 66 283,86 EUR /34 202,47 EUR - *nájomné za pozemky*; 34 202,47 EUR *nájomné za stavby*/; V roku 2022 bude započítaná s nájomným za stavby suma 34 202,47 EUR. Táto suma bude započítaná s nájomným za stavby aj v ďalších rokoch (2023 - 2031). Nemocnica AGEL Zlaté Moravce sa zaväzuje rozdiel medzi ročným nájomným za stavby /upraveným o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok/ a sumou 34 202,47 EUR uhradiť na účet prenajímateľa na základe fakturácie. V prípade deflácie sa ročné nájomné upravovať nebude.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je:

- obchodná spoločnosť Nemocnica AGEL Zlaté Moravce a.s., so sídlom Ul. Bernoláková 4, 953 01 Zlaté Moravce, IČO : 50 433 946, prevádzkuje v Meste Zlaté Morave zdravotnícke zariadenie
- všeobecnú nemocnicu, t.j. zabezpečuje poskytovanie zdravotnej starostlivosti pre širokú verejnosť - verejnoprospešný účel

V Zlatých Moravciach dňa 17.02.2022

PaedDr. Dušan Husár
primátor mesta

Ing. Marián Kováč
prednosta MsÚ