
	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 1 z 7

INTERNÁ SMERNICA č. 39

IS - 39

**Pravidlá pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta
Prievidza**

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá	Vydanie č.: 3
	pre započítavanie nákladov vynaložených na	Výtlačok č.:
	zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Strana 2 z 7


1 Účel

- 1.1** Touto smernicou sa upravujú pravidlá pre technické zhodnotenie majetku mesta Prievidza v prenajatom nebytovom priestore alebo nehnuteľnosti.
- 1.2** Majetkom mesta sa pre účely týchto pravidiel rozumejú nebytové priestory a budovy, ktorých vlastníkom alebo spoluvlastníkom je mesto Prievidza, ako aj majetok mesta, ktorý je zverený do správy mestských rozpočtových a príspevkových organizácií alebo obchodných spoločností založených mestom Prievidza (ďalej len majetku).
- 1.3** Pri posudzovaní a započítaní zrealizovaných investícií dohodnutých v zmluvách uzatvorených medzi mestom Prievidza a nájomcom nebytového priestoru alebo budovy, sa postupuje podľa týchto pravidiel a podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov.


2 Postup

2.1 Súhlas s vykonaním technického zhodnotenia prenájatých priestorov

- 2.1.1** Prenajímateľ je povinný prenechať prenájatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať. Pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou nevyhnutných investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom nájmu, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií po predchádzajúcom písomnom súhlase správcu alebo vlastníka prenájatého majetku.
- 2.1.2** V prípade, že nájomca obdrží podľa bodu 2.1.1 predchádzajúci písomný súhlas k realizácii investičného zámeru od prenájomcu (správcu alebo vlastníka), je možné jeho investičné náklady započítať s cenou nájmu, a to na základe dohody o vzájomnom započítaní. Podmienkou započítania je dosiahnuť zhodnotenie majetku mesta, alebo ekonomický prínos.
- 2.1.3** Ak nájomca vykonal stavebné úpravy na prenájatom majetku bez súhlasu prenájomcu (vlastníka alebo správcu), je povinný po ukončení nájmu uviesť majetok do pôvodného stavu, ak sa s prenájomcom nedohodol inak.
- 2.1.4** Súhlas s vykonaním stavebných úprav investičného charakteru, stavebných úprav a modernizácie, vydáva vlastník správcu na základe písomnej žiadosti nájomcu.

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá	Vydanie č.: 3
	pre započítavanie nákladov vynaložených na	Výtlačok č.:
	zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Strana 3 z 7

- 2.1.5** Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi (správcovi alebo vlastníkovi), ktorý ju vybaví určeným spôsobom.
- 2.1.6** V prípade, že sa jedná o zložitejšie stavebné úpravy alebo dispozičné zmeny prenajatých priestorov, zásahy do nosných konštrukcií, zmeny vonkajšieho vzhľadu, je nutné doložiť k žiadosti projektovú dokumentáciu, rozpočet, v prípade zásahu do nosných konštrukcií aj statický posudok.
- 2.1.7** Pred začatím prác je nájomca povinný predložiť doklady v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, čiže stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby alebo stavebných úprav.
- 2.1.8** Súhlas s vykonaním stavebných úprav, ktoré nie sú investičného charakteru, (nie bežné opravy) sa vydáva na základe písomnej žiadosti nájomcu. Prenajímateľ (správca alebo vlastník), posúdi jej opodstatnenosť a výšku predpokladaných/vynaložených nákladov. Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi (správcovi).
- 2.1.9** Žiadosť musí obsahovať ustanovené náležitosti, najmä: zdôvodnenie stavebných úprav, rozsah stavebných úprav vyjadrený podrobnou špecifikáciou, výkazom výmer, rozpočtom a fotodokumentáciou pôvodného stavu. Uvedené platí pre jednoduché stavebné úpravy, ako úpravy povrchov, výmenu výplní otvorov, zariadení predmetov, jednoduché rekonštrukcie elektroinštalácie, rozvodov vody, kanalizácie, vykurovania.
- 2.2 Spôsoby vysporiadania nákladov na zmenu vecí alebo technické zhodnotenie hradené nájomcom**
- 2.2.1** Úhradu investičných nákladov na technické zhodnotenie prenajatého majetku sa vysporiada niektorým zo spôsobov v nasledovnom poradí.
- 2.2.2** Úhrada nákladov najneskôr nasledujúcom kalendárnom roku od uvedenia zmien prenajatého majetku do užívania: - vlastník uhradí náklady nájomcovi a uvedené náklady pripočíta k zostatkovej cene majetku. Z toho dôvodu bude zmeny na majetku odpisovať vlastník spolu s majetkom, t.j. zo zvýšenej zostatkovej ceny technicky zhotoveného majetku. V súvislosti s tým bude zohľadnená aj výška nájmu.
- 2.2.3** Po ukončení doby nájmu:
Môže nájomca z titulu možného bezdôvodného obohatenia za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, alebo v dodatku k nájomnej zmluve od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania majetku (amortizácia z nákladov na stavebné úpravy prenajatého priestoru, t.j. z predložených a uznaných faktúr odpočítame amortizáciu – opotrebenie), a vyššieho nájmného z titulu zhodnotenia prenajatého priestoru. Do doby

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá	Vydanie č.: 3
	pre započítavanie nákladov vynaložených na	Výtlačok č.:
	zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Strana 4 z 7

úhrady nákladov a zvýšenia hodnoty majetku mesta, odpisy z technického zhodnotenia vykonáva nájomca.

2.2.4 Úhrada technických vecí:

Náklady na technické zhodnotenie v rozsahu uvedenom v zmluve resp. dodatku znáša vlastník.

2.2.5 Vzájomný zápočet:

V prípade dosiahnutia zhodnotenia majetku mesta, alebo dosiahnutia ekonomického prínosu pre mesto, sa môže prenajímateľ v nájomnej zmluve alebo v dodatku nájomnej zmluvy, resp. samostatnou zmluvou zaviazat' uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na zmenu veci (opravu), a tieto náklady započítať oproti nájomnému (splatnému alebo budúcemu), ktoré má podľa nájomnej zmluvy platiť v nasledujúcom období.

2.2.6 V prípade, že dôjde k zmene vlastníka pred skončením dohodnutej doby nájmu a súčasne skončí nájomný vzťah, v ktorom zostáva nevysporiadaná časť započítavaného zhodnotenia, prenajímateľ (správca alebo vlastník) vysporiada tento rozdiel jednorazovo z výnosu dosiahnutého predajom prenajatého majetku. Uplatnenie postupov uvedených v bode 2.2 je podmienené vyhlásením zmluvných strán, že predmetné zhodnotenie sa stáva výlučne majetkom mesta alebo prenajímateľa.

2.3 Dokladovanie investícií


2.3.1 Nájomca prenajatého priestoru za účelom započítania nákladov vynaložených na zmeny prenajatého priestoru preukazuje ich výšku a druh podľa povahy veci a spôsobu obstarania najmä účtovnými dokladmi (§ 10 zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov) a inými dokladmi, a to podľa povahy a rozsahu vykonaných prác najmä:

2.3.2 Zápis o odovzdaní a prevzatí prenajatého majetku prenajímateľom nájomcovi s podrobným popisom technického stavu pred vykonaním zmeny (stavebných úprav), v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre prevádzku (napr. odpočty meračov, kľúče, určený komunikačný priestor, vady na majetku, revízne správy a pod.).


2.3.3 Projektová dokumentácia, vrátane rozpočtu stavebných prác podľa ktorej nájomca prispôsobí prenajatý majetok účelu nájmu.

2.3.4 Objednávka alebo zmluva o dielo, prípadne iná zmluva, na vykonanie stavebných úprav daného prenajatého majetku pre účely nájmu.

2.3.5 Faktúra so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami, dodávateľské faktúry vystavené na nájomcu, doložené dokladom o úhrade (napr. výpis z účtu v peňažnom ústave) – daňové doklady.

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá	Vydanie č.: 3
	pre započítavanie nákladov vynaložených na	Výtlačok č.:
	zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Strana 5 z 7

- 2.3.6** Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa (správcu) vlastníka k realizácii investície.
- 2.3.7** Rozhodnutie príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene užívania stavby, kolaudačné rozhodnutie).
- 2.3.8** Iné právoplatné rozhodnutie príslušného správneho orgánu.
- 2.3.9** Odborná prehliadky vybraných technických zariadení.
- 2.3.10** Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonávaných stavebných prác v prenajatom priestore).
- 2.3.11** Doklad (potvrdenie) daňového úradu, že nájomca je platiteľom DPH – v prípade zápočtu, že nájomca:
- je platiteľom DPH – hodnota zápočtu je bez DPH
 - nie je platiteľom DPH – hodnota zápočtu je s DPH
- 2.3.12** Znalecký posudok k určení nákladov na zhodnotenie, a to v prípade, ak nájomca z objektívnych dôvodov nie je schopný zabezpečiť doklady podľa bodu 2.3, a v prípade, že investície na technické zhodnotenie majetku boli vytvorené vlastnou činnosťou.
- 2.4 Rôzne**
- 2.4.1** Správca vykonáva kontrolu investícií stavebných úprav na prenajatom majetku počas realizácie, posudzuje oprávnenosť a opodstatnenosť výšky nákladov podľa predloženého projektu, rozpočtu, potrieb mesta (špecifikované v súhlase vlastníka) a kontrolu a úplnosť dokladov.
- 2.4.2** Správca predloží majetkovému oddeleniu ekonomickému odboru MsÚ „Protokol o odovzdaní a prevzatí technického zhodnotenia“ spolu s konečným vyúčtovaním stavby.
- 2.5 Záverečné a prechodné ustanovenia**
- 2.5.1** Tieto pravidlá sú záväzné pre všetky právnické a fyzické osoby v zriaďovateľskej alebo zakladateľskej pôsobnosti mesta, pre správcov majetku mesta, poverené organizácie, MsÚ a orgány mesta.
- 2.5.2** Pravidlá pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza boli schválené v MsZ uznesením č. 03/09 zo dňa 27.01.2009.
- 2.5.3** Doplnkom č.1 k Pravidlám pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza schváleným v MsZ uznesením č. 45/09

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá	Vydanie č.: 3
	pre započítavanie nákladov vynaložených na	Výtlačok č.:
	zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Strana 6 z 7

zo dňa 24.02.2009 sa vydáva úplné znenie internej smernice, ktorá nadobúda účinnosť 24.02.2009.

2.5.4 Týmito Pravidlami pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza sa rušia Pravidlá pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza schválených v MsZ uznesením č. 03/09 zo dňa 27.01.2009 v znení Doplnku č. 1.


2.5.5 Doplnok č. 1 k IS – 39 nadobudol účinnosť dňom schválenia uznesenia č. 100/15 MsZ dňa 31.03.2015.

3 Pojmy a skratky

3.1 Pojmy

Na účely týchto pravidiel sa rozumie:

- a) *investíciami* suma kapitálových výdavkov vynaložených na získanie konkrétneho druhu majetku, teda peňažný náklad (výdavok) do majetku, (ďalej len „investície“), investície môžu byť obstarané odplatne, alebo vytvorené vlastnou činnosťou
- b) *majetkom* časť aktív účtovnej jednotky, ktoré sú výsledkom minulých udalostí, dajú sa oceniť a vykazujú sa v súvahe alebo vo výkaze o majetku a záväzkoch
- c) *majetok* rozdeľujeme na hmotný a nehmotný, a je vymedzený v § 22 zákona 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- d) *technické zhodnotenie* sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku a nehmotnom majetku limit, ktorý je vymedzený v § 22 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v úhrne za zdaňovacie obdobie, technické zhodnotenie je vymedzené v § 29 zákona č. 595/2003 o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- e) *stavebnými úpravami* sú také zásahy do hmotného majetku, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zámenu použitého materiálu pri dodržaní porovnateľných vlastností – takáto výmena je považovaná za opravu
- f) *opravami* sa odstraňujú poruchy na majetku, alebo také prekážky, ktoré bránia alebo obmedzujú jeho riadne užívanie na dosiahnutie účelu na ktorý je tento majetok určený, jedná sa o práce na majetku, ktoré ho uvedú do predchádzajúceho stavu. Nemožno ich zamieňať za také úpravy na majetku, ktoré zvyšujú jeho hodnotu, zhodnocujú ho, zvyšujú a rozširujú jeho použiteľnosť
- g) *modernizáciou* sa rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria nedeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá	Vydanie č.: 3
	pre započítavanie nákladov vynaložených na	Výtlačok č.:
	zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Strana 7 z 7

3.2 Skratky

MsZ – Mestské zastupiteľstvo
MsR – Mestská rada
VZN – Všeobecne záväzné nariadenie
IS – Interná smernica

4 Odkazy a poznámky

4.1. Súvisiace normy a predpisy:

- zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov
- občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- stavebný zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
- zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

4.2. Interné dokumenty

- IS – 80 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Prievidza

5 Rozdeľovník

- kancelária primátora mesta
- kancelária prednostu MsÚ
- vedúci odborov MsÚ
- útvar hlavného kontrolóra
- SMMP, s.r.o.
- TSMPD, s.r.o.
- KASS

6 Prílohy

- neobsahuje

	Vypracoval	Posúdil	Schválil
Meno a priezvisko	JUDr. Róbert Pietrik	JUDr. Katarína Macháčková	Mestské zastupiteľstvo
Funkcia	vedúci právnej kancelárie	primátorka mesta	uznesením číslo 100/15
Dátum	11.03.2015	13.03.2015	31.03.2015
Podpis			