

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 1 z 8

MESTO PRIEVIDZA

INTERNÁ SMERNICA č. 39

Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza

IS – 39

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 2 z 8

1 Účel

- 1.1** Touto smernicou sa upravujú pravidlá pre technické zhodnotenie majetku mesta Prievidza v prenajatom nebytovom priestore alebo nehnuteľnosti (budove), ktorý je majetkom, mesta nájomcom /ďalej len majetku/ .
- 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.
- 1.3** Pri posudzovaní a započítaní zrealizovaných investícií dohodnutých v zmluvách uzatvorených medzi mestom Prievidza a nájomcom nebytového priestoru alebo budovy podľa platných právnych predpisov a VZN mesta Prievidza sa postupuje podľa týchto pravidiel.

2 Postup

2.1 Súhlas s vykonaním technického zhodnotenia prenajatých priestorov

- 2.1.1** 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 prenájmu, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií po predchádzajúcom písomnom súhlase správcu príslušného prenajatého majetku ako prenajímateľa resp. vlastníka (mesto Prievidza).
- 2.1.2** V prípade, že nájomca obdrží od prenajímateľa (na opravy), resp.vlastníka na stavebné úpravy, modernizáciu) predchádzajúci písomný súhlas k realizácii investičného zámeru (ďalej stavebné úpravy), je možné jeho investičné náklady započítať s cenou nájmu a to na základe dohody o vzájomnom započítaní. Podmienkou započítania je dosiahnuť ekonomický prínos pre mesto.
- 2.1.3** Úhradu nákladov spojených s realizáciou stavebných úprav v prenajatom priestore nájomcom môže nájomca požadovať len ak sa k tomu prenajímateľ zaviazal v nájomnej zmluve alebo v dodatku k nej, prípadne samostatnou zmluvou.
- 2.1.4** Ak nájomná zmluva neurčuje inak, a prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien majetku, ku

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 3 z 8

ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania majetku (amortizácia z nákladov na úpravu prenajatého majetku).

- 2.1.5** Súhlas prenajímateľa resp. vlastníka k realizácii stavebných úprav nájomcom nesmie prenajímateľ resp. vlastník udeliť v prípade, ak výška investícií presahuje hranicu od ktorej je mesto povinné postupovať podľa zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a internej smernice “Postup verejného obstarávania pri zadávaní zákaziek s nízkymi hodnotami”.
- 2.1.6** Ak nájomca vykonal stavebné úpravy v prenajatom priestore bez súhlasu prenajímateľa/vlastníka/, je povinný po ukončení nájmu uviesť priestory do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.
- 2.1.7** Súhlas s vykonaním stavebných úprav investičného charakteru, stavebných úprav a modernizácie, vydáva vlastník na základe písomnej žiadosti nájomcu.
- 2.1.8** Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi (správcovi), ktorý ju postúpi na vyjadrenie ekonomickému odboru, odboru výstavby a regionálneho rozvoja MsÚ, majetkovej komisii a komisii výstavby a územného plánu. Po získaní vyjadrení, spolu so svojím stanoviskom, predloží prenajímateľ žiadosť MsR a štatutárnemu zástupcovi mesta na konečné posúdenie.
- 2.1.9** 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.
- 2.1.10** Pred začatím prác je nájomca povinný predložiť doklady v zmysle stavebného zákona č.50/1975 Zb.v platnom znení, čiže stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby alebo stavebných úprav.
- 2.1.11** Súhlas s vykonaním stavebných úprav, ktoré nie sú investičného charakteru, (opravy) vydáva na základe písomnej žiadosti nájomcu prenajímateľ (správca), ktorý posúdi jej opodstatnenosť a výšku nákladov. Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi (správcovi).
- 2.1.12** Žiadosť musí obsahovať 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.
- 2.1.13** Výdavky na technické zhodnotenie investičného charakteru (modernizáciu), odsúhlasené mestom, bude nájomca uhrádzať z vlastných zdrojov.

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 4 z 8

- 2.1.14** Ak sa nájomca zaväzuje, že nebude požadovať úhradu nákladov za technické zhodnotenie prenajatého priestoru, môže prenajímateľ zachovať výšku nájomného dohodnutého pred zmenou (pred vykonaním stavebných úprav) majetku aj v technicky zhodnotených prenajatých priestoroch.
- 2.1.15** Ak nájomca bude požadovať úhradu nákladov buď zápočtom s nájomným počas nájmu, alebo úhradou nákladov vynaložených na technické zhodnotenie prenajatých priestorov po skončení nájmu, prenajímateľ zvýši nájomné primerane novej kvalite prenajatých (zhodnotených) priestorov.
- 2.2 Spôsoby vysporiadania nákladov na zmenu vecí alebo za technické zhodnotenie hradené nájomcom**
- 2.2.1** Úhradu nákladov investícií na technické zhodnotenie je možné realizovať nasledovnými spôsobmi:
- 2.2.2** Úhrada nákladov v roku uvedenia zmien prenajatého majetku do užívania: - vlastníci 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 zhodnoteného majetku. V súvislosti s tým bude upravená aj výška nájmu.
- 2.2.3** Po ukončení nájmu:
- nájomca môže – 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 nájomného z titulu zhodnotenia prenajatého priestoru.
Do doby úhrady nákladov a zvýšenie 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** Žiadosť o zaradenie výdavkov do rozpočtu mesta určených na refundáciu investície, resp. technického zhodnotenia predloží správca. Žiadosť musí obsahovať údaje, z ktorých je zrejmá predpokladaná výška nákladov (podľa fakturácie), amortizácie za dobu užívania, výška a spôsob započítania nájomného a požadovaná čiastka na refundáciu.
- 2.2.6** Vzájomný zápočet:
V prípade, že sa prenajímateľ v nájomnej zmluve alebo v dodatku nájomnej

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 5 z 8

zmluvy, resp. samostatnou zmluvou zaviazal uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na zmenu veci (opravu), môže tieto náklady započítať oproti prípadnému dlžnému nájomnému alebo oproti nájomnému, splatnému v budúcnosti - ktoré má podľa nájomnej zmluvy platiť v nasledujúcom období.

- 2.2.7** V prípade odpredaja zhodnotenej nehnuteľnosti, náklady na vykonané technické zhodnotenie znáša vlastník. Zdrojom pre úhradu týchto nákladov bude kúpna cena objektu podľa znaleckého posudku, z ktorej budú vyčlenené prostriedky pre tento účel a budú uhradené nájomcovi resp. prenajímateľovi, pokiaľ ich tento znášal v rámci zápočtu s nájomným. Nárok na uhradenie týchto nákladov musí byť uplatnený prenajímateľom v rámci jeho stanoviska k odpredaju objektu.

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 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.
- 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** Odborné prehliadky vybraných technických zariadení.

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 6 z 8

2.3.10 Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonaných 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 určeniu 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 bezodkladne po získaní finančných prostriedkov z rozpočtu mesta na refundáciu predmetnej investície (resp. technického zhodnotenia majetku mesta) predloží majetkovému oddeleniu ekonomického 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, podnikajúce s majetkom mesta na jeho území, 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 zo dňa 24. 02. 2009 sa vydáva úplne znenie internej smernice, ktorá nadobúda účinnosť 24. 02. 2009.

2.5.4 Týmto Pravidlami pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza sa rušia Pravidla pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza schválených v MsZ uznesením č. 03/09 zo dňa 27. 01. 2009.

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 7 z 8

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 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v úhrne za zdaňovacie obdobie, technické zhodnotenie je vymedzené v §29 zákona c.595/2003 Z. z 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 na účel, 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.

3.2 Skratky

MsZ - Mestské zastupiteľstvo

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta“ IS – 39	Vydanie č.: 2
		Výtlačok č.:
		Strana 8 z 8

MsR - Mestská rada
VZN - Všeobecne záväzné nariadenie
IS - Interná smernica
SMMP, s.r.o.- Správa majetku mesta
SDSK - Správca dokumentácie systému kvality

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 – 26 Pravidlá pre prenájom majetku mesta Prievidza

5. Rozdeľovník

- sekretariát primátora mesta
- sekretariát prednostu MsÚ
- vedúci odborov MsÚ
- útvar hlavného kontrolóra
- SDSK
- SMMP, s.r.o.
- UNIPA, s.r.o.
- KaSS

6. Prílohy

- neobsahuje

	Vypracoval	Posúdil	Schválil
Meno a priezvisko	Ing. arch. Vladimír Falat	Ing. Eva Lacková	Ing. Ján Bodnár
Funkcia	VOdVaRR	Manažér kvality	Primátor mesta
Dátum	27. 02. 2009	27. 02. 2009	02. 03. 2009
Podpis			
	Schválené		
Meno a priezvisko	V MsZ dňa 24. 2. 2009 uznesením číslo 45/09		
Funkcia			
Dátum	27. 2. 2009		
Podpis			