
	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 9

INTERNÁ SMERNICA

Pravidlá pre započítanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza

IS - 39

	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 9


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 (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 a VZN mesta Prievidza.


2 Postup

2.1 Súhlas s vykonaním technického zhodnotenia prenajatých priestorov

- 2.1.1 Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú 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 prenájmu, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií po predchádzajúcom písomnom súhlase správcu alebo vlastníka príslušného prenajatého majetku ako prenajímateľa, resp. vlastníka (mesto Prievidza).
- 2.1.2 V prípade, že nájomca obdrží podľa bod 2.1.1 predchádzajúci písomný súhlas k realizácii investičného zámeru od prenajímateľa (správcu alebo vlastníka) na opravy) resp. vlastníka (na stavebné úpravy, modernizáciu) (ďalej stavebné úpravy), 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 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.


	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 3 z 9

- 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 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 ~~▼~~ na prenajatom majetku priestore bez súhlasu prenajímateľa (vlastníka alebo správcu), je povinný po ukončení nájmu uviesť majetok 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 správcu na základe písomnej žiadosti nájomcu.
- 2.1.8** Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi (správcovi alebo vlastníkovi), ktorý ju vybaví určeným spôsobom. ~~postúpi na vyjadrenie Ekonomického odboru, Odboru územného plánovania, stavebného poriadku, výstavby a životného prostredia. 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, (nie bežné opravy) vydáva na základe písomnej žiadosti nájomcu.

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 4 z 9

Prenajímateľ (správca alebo vlastník), ktorý posúdi jej opodstatnenosť a výšku predpokladaných/vynaložených nákladov. Žiadosť je adresovaná prenajímateľovi (správcovi).

- 2.1.12** 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.
- ~~**2.1.13** Výdavky na technické zhodnotenie investičného charakteru (modernizáciu), odsúhlasené mestom, bude nájomca uhrádzať z vlastných zdrojov.~~
- ~~**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 prehodnotí opodstatnenosť zvýšenia nájomného primerane novej kvalite prenajatých zhodnotených priestorov.~~
- 2.2 Spôsoby vysporiadania nákladov na zmenu veci alebo technické zhodnotenie hradené nájomcom**
- 2.2.1** Úhradu investičných nákladov investícií na technické zhodnotenie prenajatého sa vysporiada niektorým zo spôsobov v nasledovnom poradí je možné realizovať nasledovnými spôsobmi:
- 2.2.2** Úhrada nákladov najneskôr nasledujúcim kalendárnym 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 upravená 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

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 5 z 9

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 zriadenie 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 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 môže tieto náklady započítať oproti nájomnému (splatnému alebo budúcemu), prípadnému dlžnému nájomnému, splatnému v budúcnosti – ktoré má podľa nájomnej zmluvy platiť v nasledujúcom období.~~

~~2.2.7 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 vode 2.2 je podmienené vyhlásením zmluvných strán, že predmetné zhodnotenie sa stáva výlučne majetkom mesta alebo prenajímateľa. —dpredaja 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

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 6 z 9

- 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 prispôbí 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** 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 určeniu nákladov na zhodnotenie, a to v prípade, ak nájomca z objektívnych dôvodov nie je schopný zabezpečiť doklady podľa

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 7 z 9

bodú 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 zhodnotenie majetku mesta)~~ 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, 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 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. xx/15 MsZ dňa 31.03.2015.

3 Pojmy a skratky

3.1 Pojmy

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 8 z 9

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.


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

	Interná smernica Interná smernica č.39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta" IS - 39	Vydanie č.: 3
		Výtlačok č.:
		Strana 9 z 9

- zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

4.2. Interné dokumenty

- IS – 65 Pravidlá pre predaj a prenájom majetku mesta Prievidza
- IS – 66 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. Róbert Pietrik	JUDr. Katarína Macháčková
Funkcia	Vedúci právnej kancelárie	Vedúci právnej kancelárie	Primátorka mesta
Dátum	11.03.2015	11.03.2015	
Podpis			
	Schválené		
Meno a Priezvisko			
Funkcia			
Dátum			
Podpis			