

**D 5./ NADOBUDNUTIE vykonaného technického zhodnotenia na predmete nájmu formou rekonštrukčných prác a stavebných úprav**

**Volebný obvod č. 1**

**Žiadateľ:** MBB a.s., so sídlom ČSA 26, Banská Bystrica, IČO: 36 039 225

**Stavby:** **Technické zhodnotenie areálu BARBAKAN formou rekonštrukčných prác a stavebných úprav** a to: **stavby súp. č. 52 – Budova** na pozemkoch par. č. C KN 1/1, C KN 1/3 a **stavby súp. č. 53 – Mestská veža** na pozemku par. č. C KN 1/2, a príslušenstvo k uvedeným stavbám (spevnené plochy, fontány, tzv. predpolie) vybudované na pozemkoch par. č. C KN ¼, C KN 1/5, C KN 5419/8, C KN 5419/9, C KN 5419/10, C KN 5419/2 vedené na LV č. 4073, vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktoré boli zrekonštruované na základe:

1. Stavebného povolenia č. 143/2005/ŽE, Ev. č. 05/2005, právoplatné dňa 21.12.2005 a Kolaudačného rozhodnutia č. 193/2006-Že, Ev. č. 25/2006, práv. dňa 13.11.2006 vydaného na stavbu: „**Mestský hrad – Vstupná časť s vežou a Barbakanom, Nám. Š. Moyses, Banská Bystrica**“.
2. Rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením č. ÚR/16246/2006/DKS/Bod, Ev. č. 13/2006, právoplatné dňa 11.12.2006 a Kolaudačného rozhodnutia č. ÚR 14752/2007/DS-Bod, Ev. č. 6/2007, práv. dňa 27.07.2007 vydaného na stavbu: „**Mestský hrad, vstupná časť s vežou a Barbakanom – časť predpolie**“
3. **Rekonštrukcia vzduchotechniky** vykonaná v roku 2013
4. **PD Chrlič** v roku 2014

**Kat. územie:** Banská Bystrica

**Ulica:** Námestie Štefana Moyses

**Navrhovaná cena: 795 735,60 EUR vrátane DPH (ZD 663 113,00 + 20 % DPH 132 622,60)**

**Zdôvodnenie nadobudnutia:**

Citované stavby sú umiestnené na pozemkoch par. č. C KN 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 5419/7, 5419/2, 5419/8, 5419/9, 5419/10 vedené na LV č. 4073 vo výlučnom vlastníctve Mesta Banská Bystrica.

Stavby súp. č. 52 a 53 boli prenajaté Nájomnou zmluvou č. 46/2005/RMaj zo dňa 01.04.2005 a jej Dodatkom č. 1 zo dňa 02.01.2006, Dodatkom č. 2 zo dňa 16.02.2006 a Dodatkom č. 3 zo dňa 12.04.2006 za účelom ich pamiatkového a reštaurátorského prieskumu, rekonštrukcie nehnuteľnosti podliehajúcej stavebnému povoleniu a na účely kultúrno-spoločenské, administratívno-informačné a obchodné. Ročná cena nájmu bola 3,31 EUR. Prenájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 279/2004 - MsZ zo dňa 21.12.2004.

Finančné prostriedky na technické zhodnotenie nehnuteľnosti boli preinvestované v rokoch 2006-2014 v nasledovných objemoch:

**rok 2006 - 950 428,72 EUR,**

investícia zhrňala búracie práce, odstránenie prístavby, vnútorné prestavby, dobudovanie pavlače, vybudovanie kuchyne, prekrytie dvorany, vybudovanie schodov, výťahu, vodovodnej prípojky, časť stavebných prác vykonaných na predpolí a pod.

**rok 2007 - 22 894,29 EUR,**

investícia zahŕňala vybudovanie verejného osvetlenia s fontánami, úprava okolia, obklady, presklenie studne a pod.,

**rok 2013 - 11 770,00 EUR,**

jednalo sa o rekonštrukciu vzduchotechniky,

**rok 2014 - 220,00 EUR,**

investícia do projektovej dokumentácie na chrlič na zamedzenie stekania dažďovej vody. Mesto Banská Bystrica (ďalej len "Mesto") ako prenajímateľ, udelilo nájomcovi MBB a.s. súhlas k odpisovaniu technického zhodnotenia vykonaného na objekte nájmu.

Doba nájmu bola v zmluve č. 46/2005RMaj vrátane dodatkov dohodnutá na dobu určitú do 31.12.2025 s možnosťou predĺženia o dobu 20 rokov.

Obe zmluvné strany sa ústne dohodli na predčasnom ukončení nájomného vzťahu, spôsobe vysporiadania sa so zhodnotením budovy patriacej Mestu a následnej reštrukturalizácii dlhu dcérskej spoločnosti. Aj týmto krokom by sa podporili zmeny s cieľom naštartovať vývoj, ktorý by smeroval k obnoveniu rastu a zdravému vývoju dcérskej spoločnosti po zlúčení.

Z pohľadu platného znenia zákona o dani z príjmov bude predajná cena technického zhodnotenia u nájomcu zdaniteľným príjmom a u prenajímateľa navýši vstupnú cenu nehnuteľnosti.

Z pohľadu aktuálne platného zákona o dani z pridanej hodnoty pôjde o taký zdaniteľný obchod, z ktorého vznikne MBB a.s. ako platiteľovi DPH, povinnosť fakturovať a zaplatiť daň. Na strane Mesta bude právo uplatnenia odpočítania dane na vstupe za predpokladu, že nehnuteľnosť bude Mesto naďalej využívať na dodávky služieb ako platiteľ a bude pokračovať v prenajímaní nehnuteľnosti tretím osobám.

Pri stanovení kúpnej ceny technického zhodnotenia sa zohľadnili nasledovné faktory:

- výška obstarávacej ceny vykonaného technického zhodnotenia v EUR bez DPH
- predpokladané príjmy bez DPH z podnájmu za nebytové priestory a verejné priestranstvá získané nájomcom počas celej doby nájmu, pričom sa uvažovalo s priemernou cenou 45 EUR za 1 m<sup>2</sup> a dobou možného prenájmu po vykonaní rekonštrukcie od 01.01.2008 do 31.12.2015.

Výpočet je nasledovný:

#### Spôsob výpočtu kúpnej ceny

Obstarávacia cena technického zhodnotenia v EUR	Plocha prenajímaných priestorov m <sup>2</sup>	Priemerná cena prenájmu v EUR/m <sup>2</sup>	Počet rokov prenájmu	Cena celkom za 8 rokov v EUR	Rozdiel medzi OC a predpokladaným príjmom za prenájom v EUR
985 313	895	45	8	322 200	663 113

V sume 663 113 EUR bude odkúpené technické zhodnotenie, vykonané spoločnosťou MBB a.s. na predmete nájmu Mestský hrad – Vstupná časť s vežou a Barbakanom, Nám. Š. Moyses, Banská Bystrica“. Po schválení prevodu v zmysle tohto materiálu v MsZ, bude vyhotovená kúpno-predajná zmluva a následne dôjde k vzájomnému vysporiadaniu pohľadávok a záväzkov Mesta Banská Bystrica a spoločnosti MBB a.s. Banská Bystrica k aktuálnemu dátumu. K 21.03.2016 sú pohľadávky Mesta po lehote splatnosti v objeme 443 tis. EUR a pred lehotou splatnosti v predpokladanom objeme cca 80 tis. EUR.

Komisia MsZ pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta a podnikateľskú činnosť zo dňa 31.03.2016 odporúča nadobudnutie nehnuteľností do vlastníctva mesta schváliť na rokovaní MsZ.

Nadobudnutie nehnuteľnosti je potrebné schváliť **nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov.**

**D 5./ NADOBUDNUTIE vykonaného technického zhodnotenia na predmete nájmu formou rekonštrukčných prác a stavebných úprav**

**Volebný obvod č. 1**

Žiadateľ	Stavby	Kat. územie	Cena
<p><b>MBB a.s.</b> so sídlom ČSA 26 Banská Bystrica IČO: 36 039 225</p>	<p><b>Technické zhodnotenie areálu BARBAKAN formou rekonštrukčných prác a stavebných úprav a to: stavby súp. č. 52 – Budova na pozemkoch par. č. C KN 1/1, C KN 1/3 a stavby súp. č. 53 – Mestská veža na pozemku par. č. C KN 1/2, a príslušenstvo k uvedeným stavbám (spevnené plochy, fontány, tzv. predpolie) vybudované na pozemkoch par. č. C KN ¼, C KN 1/5, C KN 5419/8, C KN 5419/9, C KN 5419/10, C KN 5419/2 vedené na LV č. 4073, vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktoré boli zrekonštruované na základe:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Stavebného povolenia č. 143/2005/ŽE, Ev. č. 05/2005, právoplatné dňa 21.12.2005 a Kolaudačného rozhodnutia č. 193/2006-Že, Ev. č. 25/2006, práv. dňa 13.11.2006 vydaného na stavbu: „Mestský hrad – Vstupná časť s vežou a Barbakanom, Nám. Š. Moyses, Banská Bystrica“.</b></li> <li><b>2. Rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením č. ÚR/16246/2006/DKS/Bod, Ev. č. 13/2006, právoplatné dňa 11.12.2006 a Kolaudačného rozhodnutia č. ÚR 14752/2007/DS-Bod, Ev. č. 6/2007, práv. dňa 27.07.2007 vydaného na stavbu: „Mestský hrad, vstupná časť s vežou a Barbakanom – časť predpolie“</b></li> <li><b>3. Rekonštrukcia vzduchotechniky vykonaná v roku 2013</b></li> <li><b>4. PD Chrlič v roku 2014</b></li> </ol>	<p>Banská Bystrica</p>	<p><b>795 735,60 € vrátane DPH</b></p>

Mesto Banská Bystrica nadobúda technické zhodnotenie v zmysle Čl. 14, ods. 1, 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica.