



ZÁSADY NÁJMU A STANOVENIE ZÁKLADNÝCH CIEN NÁJMU POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE MESTA PÚCHOV

Zásady nadobúdajú platnosť dňom: 24.9.2015, schválením uznesenia MsZ č...../2015
Zásady nahrádzajú: Zásady nájmu pozemkov a stanovenie cien nájmu pozemkov vo
vlastníctve Mesta Púchov, schválené uznesením MsZ č. 27/2010,
zo dňa 28.04.2010

Zásady vypracoval: JUDr. Eva Kvocerová

Mgr. Rastislav Henek
primátor mesta

Predkladá: JUDr. Eva Kvocerová

Dátum vydania:

OBSAH

Článok	Strana
Obálka	1
1. Účel vydania zásad	3
2. Rozsah platnosti	3
3. Súvisiace dokumenty	3
4. Pojmy a skratky	3
5. Popis činnosti	4
5.1.Úvodné ustanovenia	4
5.2. Predmet a rozsah zásad	4
5.3. Cena nájmu	4-8
5.4. Uzatváranie nájomných vzťahov	8-10
5.5. Záverečné ustanovenia	10
6. Zodpovednosť	10
Dôvodová správa	10

Mestské zastupiteľstvo v Púchove v súlade so zákonom č. 369/90 Zb., o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov, zákonom č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskym zákonníkom a zákonom č. 504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, vydáva nasledovné zásady nájmu pozemkov a stanovenie cien nájmu pozemkov vo vlastníctve Mesta Púchov.

1. Účel vydania zásad

Účelom vydania zásad nájmu a stanovenie minimálnych cien nájmu pozemkov vo vlastníctve Mesta Púchov (ďalej len zásady v príslušnom gramatickom tvare) je určenie postupu pre uzatváranie zmluvných nájomných vzťahov k pozemkom a stanovenie základných cien nájmu pozemkov vo vlastníctve Mesta Púchov vzhľadom na výhodnosť polohy a účel využívania pozemkov na území Mesta Púchov (ďalej tiež len „mesto“ v príslušnom gramatickom tvare)

2. Rozsah platnosti

Zásady platia pre orgány mesta, pracovníkov mesta a subjekty zriadené a založené mestom.

3. Súvisiace dokumenty

- štatút mesta
- organizačný poriadok
- zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov
- zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších zmien a doplnkov
- zák.č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov,
- Občiansky zákonník
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Púchov

4. Pojmy a skratky

- | | |
|-------|--------------------------------|
| Zb. | - zbierka |
| Z.z. | - zbierka zákonov |
| Vyhl. | - vyhláška |
| Zák. | - zákon |
| VZN | - všeobecne záväzné nariadenie |
| MsR | - mestská rada |
| MsZ | - mestské zastupiteľstvo |
| MsÚ | - mestský úrad |
- pozemok** - pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

parcela - parcelou sa rozumie geometrické určenie, polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

5. Popis činnosti

5.1. Úvodné ustanovenia

Mesto Púchov je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonom č. 369/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov, zákonom č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskym zákonníkom, zákonom č. 504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov a v súlade s týmito zásadami prenajíma pozemky, ktoré má vo svojom vlastníctve fyzickým a právnickým osobám, na území Mesta Púchov, pričom pri prenechávaní pozemkov do nájmu je podstatné vytvorenie súťažného, trhového a transparentného prostredia.

5.1.1 Mesto Púchov resp. správca majetku mesta sú povinní pri prenechávaní pozemkov do nájmu primerane uplatniť postup podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v platnom znení, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel pozemky toho istého druhu alebo porovnateľné pozemky, s výnimkou :

- a) nájmu pozemku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci (napr. pre športové, kultúrne alebo iné občianske aktivity)
- b) pri nájme pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých MsZ rozhodne 3/5 väčšinou

5.2. Predmet a rozsah zásad

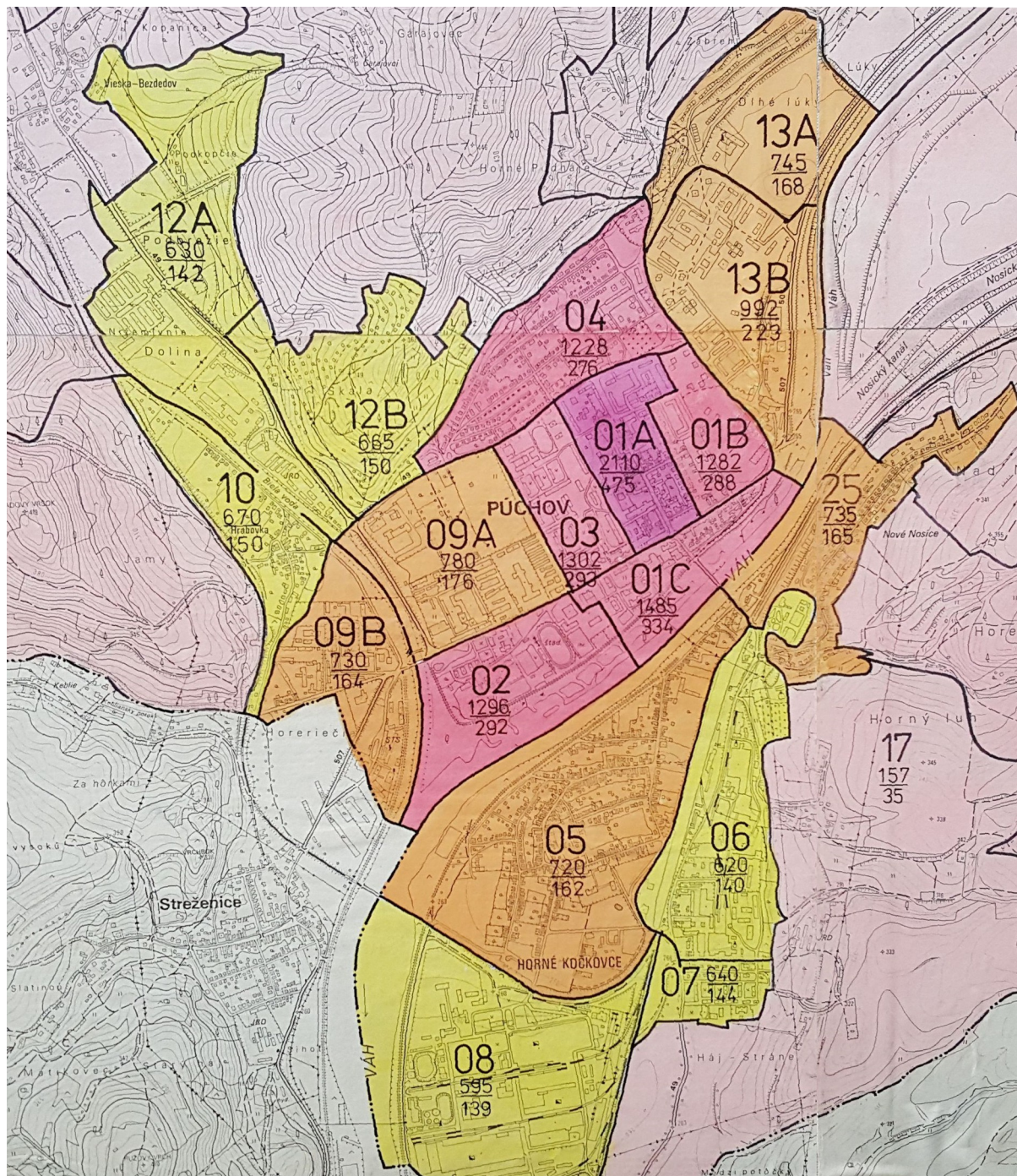
Zásady nájmu a stanovenia cien nájmu pozemkov vo vlastníctve Mesta Púchov, sú záväzné pre všetky subjekty vykonávajúce správu mestského majetku - pozemkov.

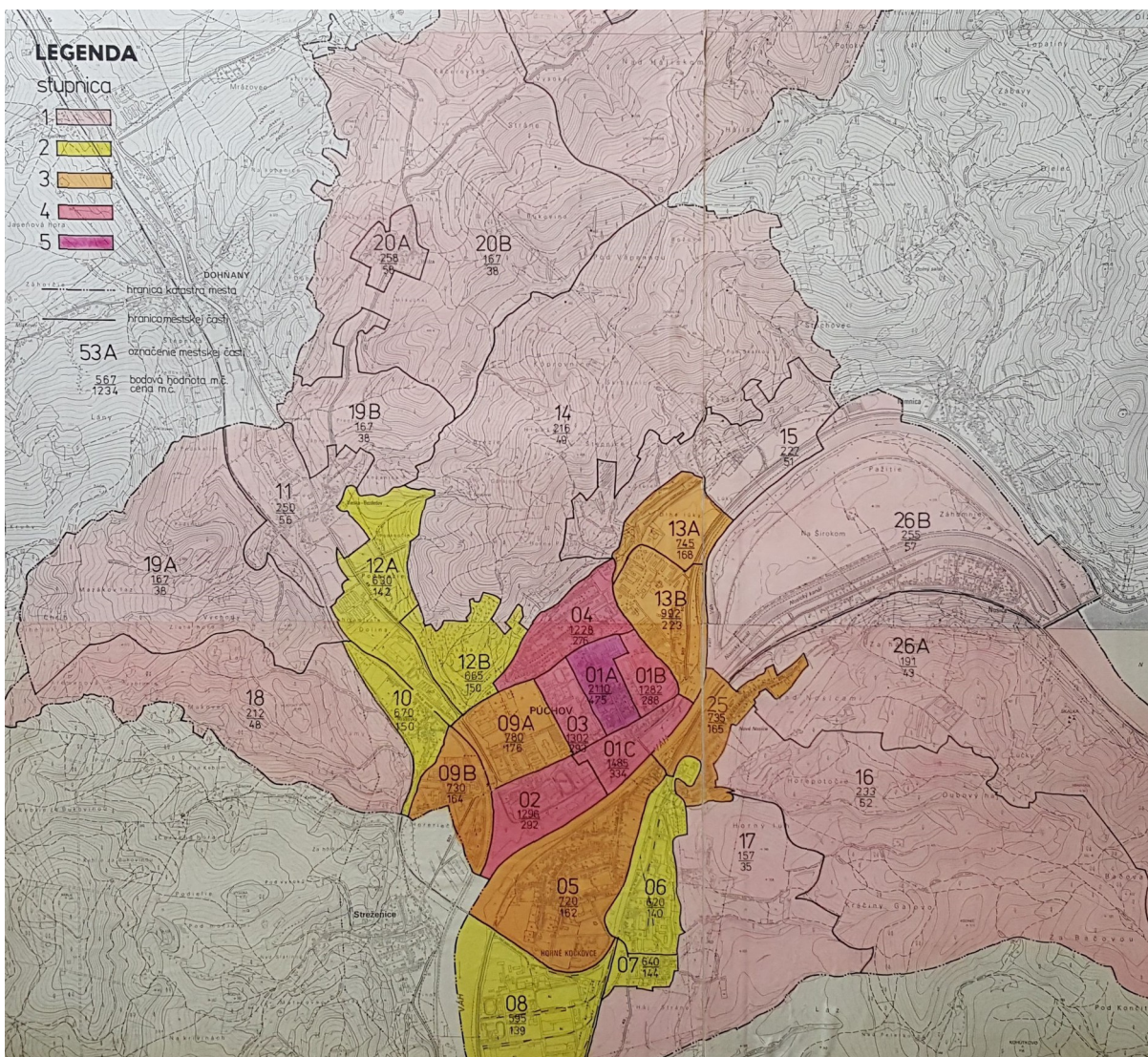
5.3. Cena nájmu pozemkov

5.3.1. . Pre potreby určovania sadzieb obvyklého ročného nájomného za užívanie pozemkov vo vlastníctve Mesta Púchov sa územie mesta rozdeľuje nasledovne :

5.3.1. Ročná výška ceny nájmu pozemkov na území Mesta Púchov pre účely podnikania, (pozemkov, na ktorých sa nachádza stavba určená na podnikanie) sa podľa jednotlivých lokalít určuje nasledovne:

01A	CENTRUM	30.-
01B	CENTRUM	30.-
01C	PRI VÁHU	20.-
02	ŠPORT	15.-
03	SÍDLISKO	20.-
04	POD LACHOVCOM	15.-
05	HORNÉ KOČKOVCE	12.-
06	ŽELEZNIČNÁ STANICA	10.-
07	KOLÓNIA MATADOR	10.-
08	PRIEMYSEL MATADOR	10.-
09A	MAKYTA	15.-
09B	ZA BIELOU VODOU	12.-
10	HRABOVKA	7.-
11	VIESKA-BEZDEDOV	5.-
12A	NIŽE MLYNIE	5.-
12B	LACHOVEC	7.-
13A	ZÁBREH	12.-
13B	SEDLIŠTE	20.-
14	REKREÁCIA	3,50-
15	LÚKY	3,50-
16	BAČOVA	3,50-
17	HORNÝ LUH	3,50.-
18	HLADOVÝ VRŠOK	3,50.-
19A	PODSKALIE	3,50.-
19B	PREDHÁJ	3,50.-
20A	IHRIŠTE - OBEC	5.-.-
20B	IHRIŠTE	3,50.-
21A	HOŠTINÁ - OBEC	5.-
21B	HOŠTINÁ	3,50.-
25	NOVÉ NOSICE	10.-
26A	NAD NOSICAMI	3,50.-
26B	NOSICE	5.-
26C	CÉROV	3,50.-





5.3.2. 10% ročná výška nájmu z ceny podľa bodu 5.3.1. za nájom pozemkov sa vzťahuje na :

5.3.2.1. pozemky, ktoré nie sú zastavané stavbou ale slúžia na komerčné a podnikateľské účely (plochu je možné po schválení upraviť spôsobom, ktorý umožní jej vrátenie do pôvodného stavu) a využívajú sa ako:

- prístupová plocha
- odstavná plocha
- parkovacia plocha
- skladová plocha,

5.3.2.2. pozemky pre výstavbu schválených stavieb počas doby ich realizácie, v prípade že je schválený odpredaj po kolaudácii stavby a nájom počas doby výstavby

5.3.2.3. pozemky využívané na ostatné účely okrem podnikateľských a okrem účelov

poľnohospodárskej výroby (napr. pozemky pre zriadenie alebo užívanie inžinierskych sietí, pozemky pod garážami vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb, ktoré neslúžia na komerčné a podnikateľské účely a ďalej sa neprenajímajú).

5.3.2.4. pozemky, na ktorých si nájomca na základe súhlasu prenajímateľa zriadi dočasnú spevnenú (rozoberateľnú) plochu, ktorá bezprostredne súvisí s činnosťou prislúchajúcej prevádzky objektu,

5.3.3. 5% ročná výška nájmu za nájom pozemkov sa vzťahuje na:

- plochu využívanú pre verejné športové a kultúrne účely
- plochu využívanú ako detské ihrisko
- plochy pre poľnohospodárske využívanie fyzických osôb

5.3.5. V odôvodnených prípadoch, najmä pri prenájme pozemkov pre sociálne účely, neziskové organizácie, mimovládne organizácie a občianske združenia (v oblasti športu, školstva, kultúry), dobrovoľné organizácie, ktorých činnosť je v prospech mesta a občanov v rôznych oblastiach a mestské spoločnosti s väčšinovým vlastníckym podielom (pričom ďalší prenájom pre komerčné účely podlieha postupom podľa týchto zásad), môže MsR udeliť výnimku a znížiť nájom až na 1,-€ za celý predmet nájmu na obdobie maximálne 3 rokov (v prípade dlhšieho prenájmu rozhoduje MsZ), za podmienky ich ďalšej údržby a starostlivosti o ne.

5.3.6. Nájom pozemkov prenajatých na účely poľnohospodárskej výroby a nájom lesných pozemkov na hospodárenie v lesoch sa riadi ustanoveniami zákona č.504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Výška nájomného podlieha schváleniu v MsR, prípadne MsZ.

5.3.7. Základná výška nájomného za nájom pozemkov vo vlastníctve mesta pre umiestnenie osadenia billboardov a panelov s prenájomom plôch na propagáciu a reklamu, pričom pri viacstranných paneloch sa za kus považuje jedna strana panelu samostatne stojaceho reklamného zariadenia s maximálnou dobou nájmu 3 roky (schvaľuje MsR, v prípade dlhšieho prenájmu ako 3 roky schvaľuje MsZ), sa určuje nasledovne:

- | | |
|--|----------------|
| - veľkosť plochy reklamného zariadenia do 10 m ² | 332.-€/rok/ks |
| - veľkosť plochy reklamného zariadenia nad 10 m ² | 500.- €/rok/ks |

Uvedené sadzby platia pre celé územie mesta Púchov (všetky katastrálne územia).

5.4. Uzatváranie nájomných vzťahov

5.4.1. Zámer dočasného užívania pozemkov a spôsob výberu nájomcu (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba alebo priamy prenájom) mesto zverejní na úradnej tabuli mesta, na internetovej stránke a v regionálnej tlači, okrem prípadov určených

zákonom a v prípadoch hodných osobitného zreteľa stanovených v týchto zásadách, o ktorých rozhodne MsZ schválením osobitného uznesenia 3/5 väčšinou prítomných poslancov.

5.4.2. Mesto je povinné pre uzatvorenie zmluvy o dočasnom užívaní pozemku vykonať verejnú obchodnú súťaž na výber druhej zmluvnej strany okrem prípadov určených zákonom a v prípadoch hodných osobitného zreteľa stanovených v týchto zásadách, o ktorých rozhodne MsZ schválením osobitného uznesenia 3/5 väčšinou prítomných poslancov.

5.4.3. Za prípady hodné osobitného zreteľa sa považujú najmä nájom pozemkov :

- a) nájom pozemku do výmery 100 m²
- b) nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nájomcu
- c) nájom pozemku prislúchajúceho k stavbe, prípadne prevádzke objektu vo vlastníctve nájomcu
- d) nájom pozemku počas doby výstavby schválenej stavby, ktorej investorom je nájomca (zariadenie staveniska, prístupové a skladové plochy súvisiace s výstavbou)
- e) nájom pozemku za účelom výstavby verejnoprospešných stavieb (komunikácie, parkoviská, inžinierske siete, plochy slúžiace a prístupné verejnosti)
- g) nájom pozemku za účelom poľnohospodárskeho využívania do výmery 1000 m²
- h) nájom pozemku využívaného ako záhrada prislúchajúceho k stavbe rodinného domu, rekreačnej chatky, hospodárskej budovy, pozemku v záhradkovej osade a pod.
- i) nájom pozemku pre účely kultúrno-spoločenské a športové
- j) nájom pozemkov pre účely organizácií a spoločností zriadených a financovaných mestom

5.4.4. O prenájme pozemku rozhoduje MsR, prípadne MsZ, na základe písomných žiadostí záujemcov v súlade so všeobecným záujmom mesta.

5.4.5. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy.

5.4.6. Nájomná zmluva na nájom pozemku sa uzatvára vždy na dobu určitú, najviac však na dobu do 5 rokov. Vo výnimočných prípadoch, o ktorých rozhodne MsR je možné prenajať pozemok aj na dobu neurčitú. V takýchto prípadoch MsR stanoví výpovednú lehotu a ročnú valorizáciu ceny nájmu, podľa výšky miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom za hodnotiaci rok v porovnaní s predchádzajúcim.

5.4.7. Dlhšia doba nájmu pozemkov ako 5 rokov, podlieha schváleniu v mestskom zastupiteľstve, ktoré určí podmienky nájmu.

5.4.8. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ - Mesto Púchov, v nájomnej zmluve nedohodne s nájomcom inak.

Ukončenie zmluvného vzťahu sa riadi ustanoveniami § 676 a nasled., Občianskeho zákonníka.

V prípade neplnenia si zmluvných povinností nájomcom (t.j. neplatenie úhrad nájomného, neoprávnené prenajatie pozemku ďalšiemu podnájomníkovi, užívanie pozemku v rozpore s účelom prenájmu alebo v rozpore s ustanoveniami nájomnej zmluvy), je prenajímateľ oprávnený skončiť nájomný vzťah výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

5.5. Záverečné ustanovenia

5.5.1. Zásady o nájme a o stanovení cien nájmu pozemkov vo vlastníctve Mesta Púchov nadobúdajú účinnosť dňom schválenia. Týmto dňom sa ruší platnosť Zásad nájmu a stanovenie cien nájmu pozemkov vo vlastníctve Mesta Púchov schválených uznesením MsZ č. 27/2010, zo dňa 28.04.2010

5.5.2. Podmienky nájmu a ceny minimálneho nájmu pozemkov stanovené týmito zásadami budú uplatnené pri zmluvných vzťahoch - nájomných zmluvách uzatvorených po dni účinnosti týchto zásad.

5.5.3. Zásady sú schválené uznesením MsZ č. /2015, zo dňa 24.09.2015

5.5.4. Prípady osobitného zreteľa sú schválené uznesením MsZ č. /2015, zo dňa 24.09.2015

6. Zodpovednosť

Za dodržiavanie týchto zásad pri konkrétnych zmluvných vzťahoch zodpovedá MsÚ Púchov a subjekty zriadené a založené mestom.

Dôvodová správa :

Zásady nájmu a stanovenie základných cien nájmu pozemkov vo vlastníctve mesta odrážajú zrušenie VZN o strategickom majetku mesta. Novela zákona o majetku obcí ukladá obciam povinnosť primerane uplatniť postup podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku obcí a pri prenechaní majetku do nájmu je podstatné vytvorenie súťažného, trhového a transparentného prostredia na základe obchodnej verejnej súťaže , ktorá zabezpečí prenechanie pozemku do nájmu za trhové nájomné.