

**Zásady nájmu a stanovenia cien nájmu
nebytových priestorov vo vlastníctve
mesta Púchov**

Zásady nadobúdajú platnosť: 1.10.2015

Uznesenie MsZ č: 103 / 2015

Zásady nahrádzajú: Zásady k podmienkam nájmu a stanovenia cien nájmu
nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Púchov platné
od 1.5.2010

Zásady vypracoval: Ing. Vladimír Motúz

Mgr. Rastislav Henek
primátor mesta

OBSAH

Článok	Strana
Obálka	1
1. Účel vydania normy	3
2. Rozsah platnosti	3
3. Súvisiace dokumenty	3
4. Pojmy a skratky	3
5. Popis činnosti – podmienky nájmu nebytových priestorov	4
5.1 Uzatváranie zmluvných vzťahov	4
5.2 Cena nájmu	4,5,6
6. Záverečné ustanovenia	6
7. Dôvodová správa	7

1. Účel vydania normy

Mesto Púchov v súlade so zákonom č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov a zákonom č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších zmien a doplnkov, vydáva nasledovné zásady stanovenia podmienok nájmu cien nájmu NP vo vlastníctve Mesta Púchov.

Účelom vydania Zásad stanovenia podmienok nájmu a cien nájmu NP vo vlastníctve Mesta Púchov (ďalej len zásady) je určenie postupu pre uzatvorenie zmluvných vzťahov k nájmu NP a stanovenej cien prenájmov NP vo vlastníctve Mesta Púchov v nadväznosti na technický stav a výhodnosť polohy NP na území mesta Púchov.

2. Rozsah platnosti

Podmienky nájmu NP vo vlastníctve Mesta Púchov sú záväzné pre mesto ako aj subjekty v ktorých má mesto rozhodujúci vplyv ako aj pre subjekty, ktorým bol mestský majetok zverený do správy . Subjekty zriadené mestom v ktorých má mesto rozhodujúci vplyv sú povinné postupovať primerane podľa týchto zásad pri prenechávaní majetku mesta do podnájmu subjektom v ktorých mesto nemá rozhodujúci vplyv. Uzavretie podnájmu na majetok mesta medzi spoločnosťami v ktorých má mesto rozhodujúci vplyv nepodlieha postupom podľa týchto zásad, nemôže však byť uzavretý na dlhšie obdobie ako je dojednaný nájomný vzťah s mestom.

Uvedený postup v zmysle týchto zásad je záväzný pre všetky novo uzatvárané nájomné a podnájomné zmluvy na majetok mesta označený ako nebytové priestory.

Tieto zásady neplatia pre nájom NP mesta určený pre organizácie zriadené mestom, resp. s majetkovou účasťou mesta s výnimkou prípadov NP, ktoré tieto organizácie prenechajú tretím osobám na komerčné účely.

3. Súvisiace dokumenty

- štatút mesta
- organizačný poriadok mesta
- zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov
- zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov
- 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	- všeobecné záväzné nariadenie
MF SR	- Ministerstvo financií Slovenskej republiky
MsR	- mestská rada

MsZ	- mestské zastupiteľstvo
MsÚ	- mestský úrad
NP	- nebytový priestor
MM	- majetok mesta pre účely podľa týchto zásad označuje výlučne len nebytové priestory mesta.

5. Popis činnosti – podmienky nájmu nebytových priestorov

5.1. Uzatváranie zmluvných vzťahov

5.1.1. Mesto je povinné ak zákon neustanovuje inak pri prenechaní majetku mesta (MM) do nájmu postupovať nasledovne :

Vykonať:

- A) verejnú obchodnú súťaž na výber nájomcu NP podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka
- B) Dobrovoľnú dražbu podľa Zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách
- C) Priame prenechanie do nájmu realizovaný v súlade s § 9a Zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí

Mesto v zmysle zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí môže postupovať odlišne iba v prípadoch prenájmu NP , ktorých trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci a pri nájmoch NP hodných osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne MsZ trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zámer prenajať NP Mesta Púchov týmto spôsobom je Mesto Púchov povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu MsZ na úradnej tabuli mesta, na internetovej stránke Mesta Púchov, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

5.1.2. Kompetencie pri schvaľovaní nájmu NP :

a) MsR

1. rozhoduje o pridelení NP vo všetkých prípadoch žiadostí o prenájom NP , ktorých doba platnosti nepresiahne 3 roky
2. rozhoduje o súhlase s podnájomom NP pri nájme NP do 3 rokov
3. rozhoduje o súhlase na stavebné úpravy NP, ktorých náklady na realizáciu stavebných úprav NP sú do 10 000 € .

b) MsZ

1. rozhoduje o pridelení NP vo všetkých prípadoch žiadostí o prenájom NP , ktorých doba platnosti presiahne 3 roky
2. rozhoduje o súhlase s podnájomom NP pri nájme NP nad 3 roky
3. rozhoduje o súhlase na stavebné úpravy NP, ktorých náklady na realizáciu stavebných úprav NP sú vyššie ako 10 000 € .

c) primátor mesta rozhoduje o krátkodobom (časovom) prenájme nepresahujúcom 10 dní v kalendárnom mesiaci

5.1.3. Uzatvorenie písomného zmluvného vzťahu sa uskutoční medzi nájomcom určeným podľa predchádzajúcich bodov a mestom Púchov ako prenajímateľom. Mesto Púchov je zastúpené primátorom mesta v prípade NP spravovaných priamo MsÚ v Púchove, resp. konateľom

spoločnosti v prípade NP spravovaných sprostredkované na základe osobitnej zmluvy, resp. štatutárnym zástupcom subjektu vykonávajúceho správu MM

5.1.4. Príkaz na vystavenie nájomnej zmluvy na NP vydáva MsÚ oddelenie dopravy a služieb, v ktorom vyznačí dobu nájmu, účel nájmu a prípadné cenové zvýhodnenie nájomcu, resp. prirážky k cene nájmu. Pre nájom NP mesta sa primerane použijú príslušné ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov.

5.1.5. Nájomné je splatné do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

5.2. Cena nájmu

5.2.1. Cena nájmu za NP (bez ceny za služby spojené s užívaním tohoto priestoru) možno na území mesta Púchov dojednať dohodou, pričom pre stanovenie ceny nájmu platia nasledovné pravidlá:

- A) V prípade obchodnej verejnej súťaže bude cena nájmu určená podľa výsledkov obchodnej verejnej súťaže
- B) V prípade Dobrovoľnej dražby podľa Zákona č.527/2002 Z.z. na základe výsledkov dražby
- C) V prípade priameho prenechania do nájmu NP bude cena nájmu NP určená podľa bodu 5.2.2

5.2.2. Stanovenie výšky ročnej ceny nájmu v nadväznosti na výhodnosť polohy NP takto:

5.2.2.1. Základná cena nájmu:

Kategória č. 1: (centrum mesta)

NP umiestnené v KVC na Höenningovom námestí

Základná cena za rok : 46 €/m²/rok

Cena na 3 roky : 42 €/m²/rok

Kategória č. 2: (širšie centrum mesta)

NP umiestnené v SOV č.1400 a SOV 1401 na Námestí slobody v Púchove a NP umiestnené v objektoch Plaváreň a Zimný štadión

Základná cena za rok : 40 €/m²/rok

Cena na 3 roky : 36 €/m²/rok

Kategória č. 3: (prímestské časti a ostatné časti mesta)

Prímestské časti a ostatné časti mesta

Základná cena za rok : 32 €/m²/rok

Cena na 3 roky : 28 €/m²/rok

Zaradenie do jednotlivých kategórií stanoví MsZ, MsR alebo primátor v zmysle bodu 5.1.2.

Poznámka : v prípade predčasného ukončenia 3 ročného nájmu , cena nájmu bude v zmysle uzatvorenej zmluvy na 3-ročný prenájom spätne doučtovaná na základnú cenu vo forme zmluvnej pokuty

5.2.2.2. Zľavy na nájomnom:

5.2.2.2.1. Zľava za vybrané činnosti:

a/ obchodná, reštauračná a obdobná komerčná činnosť – bez zľavy

b/ výrobná činnosť (krajčírstvo, čalúnictvo, sklenárstvo a pod – zľavy do 20 %

c/ inštitúcie majúce charakter verejnoprospešných služieb obyvateľstvu - zľava do 50 %

d/ nedostatkové služby obyvateľstva (opravy elektrospotrebičov, televíznych a rádiových prijímačov, oprava obuvi a pod.) - zľava do 40 %

e/ neziskové spoločenské organizácie a mestské spoločnosti a združenia – zľava do 100 %

5.2.2.2.2. Zľava za polohu a využitie priestorov

a/ skladové priestory - zľava 15 %

b/ pivničné priestory - zľavy 30 %

c/ od 2. poschodia - zľava 10 %

d/ provizória - zľavy do 50 %

5.2.2.2.3. S ohľadom na vybavenosť NP (nadštandardné vybavenie ako obklady stien, vybavenosť priestoru nábytkom, kobercami a iné) formou prirážky k základnému nájmu. V prípade podštandardného vybavenia (neexistujúce vykurovanie, nefunkčné rozvody médií, poškodené zariadenie) formou zľavy z ceny nájmu.

5.2.2.2.4. MsR resp. MsZ v odôvodnených prípadoch môže rozhodnúť o inej zľave. Konkrétnu výšku zľavy alebo prirážky z dôvodov podľa bodov 5.2.2.2.1., 5.2.2.2.2. a 5.2.2.2.3., určí MsR resp. MsZ pri rozhodovaní o pridelení NP na návrh príslušného správcu.

Záverečné ustanovenia

6.1. Zásady stanovenia podmienok nájmu a cien nájmu NP vo vlastníctve Mesta Púchov nadobúdajú účinnosť dňom schválenia. Týmto dňom sa ruší platnosť Zásad k podmienkam nájmu a stanovenia cien nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Púchov platné od 1.5.2010.

6.2 Právne vzťahy vyplývajúce z doterajších zmluvných vzťahov pri nájme NP budú v súlade s týmito zásadami upravené tak, aby podmienky z nich

vyplývajúce boli do nových nájomných zmlúv premietnuté od prvého dňa nasledujúceho po skončení platnosti predmetnej zmluvy.

Dôvodová správa

Zásady nájmu a stanovovania cien navrhujem zmeniť z nasledovných dôvodov:

1. Zákon č.138/1991 Zb. poslednou novelizáciou zaviedol povinnosť obcí primerane použiť ustanovenia podľa § 9a týkajúce sa prevodov vlastníctva majetku obce aj pre prípady prenechania majetku obce do nájmu
2. V mesta Púchov je v súčasnosti už prebytok ponuky NP. Mesto Púchov vlastní NP (s výnimkou NP v objekte KVC na Honingovom námestí v Púchove) iba staršie NP, ktoré sú technicky zastarané, technicky opotrebované a v porovnaní s novšími objektami majú vyššie nároky na vykurovanie. Navyše sú situované mimo najlukratívnejších častí mesta. V tejto situácii je potrebné zrealizovať základné ceny nájmu na úroveň zohľadňujúcu ich nedostatky a tým zlepšiť ich konkurenčnú schopnosť.
3. Pôsobnosť Zásad nájmu NP sa rozširuje o všetky subjekty vykonávajúce správu NP vo vlastníctve Mesta Púchov
4. Nová kategorizácia NP umožňujúca variabilnejšie zohľadnenie atraktívnosti jednotlivých NP
5. Definovanie kompetencií orgánov Mesta Púchov pri rozhodovaní o prenájmoch NP
6. Zmena platobných podmienok nájmu NP (vyžaduje sa úhrada nájmu za daný mesiac vopred do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca)