



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

Zásady nadobúdajú platnosť: 1.7.2015

Uznesenie MsZ č:

Kontrola úloh:

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 Púchov

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

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 náväznosti na technický stav a výhodnosť polohy NP na území mesta Púchov.

2. Rozsah platnosti

Zásady sú záväzné pre všetky subjekty vykonávajúce správu mestského majetku. Tieto zásady neplatia pre nájom NP v správe MŠK s.r.o a pre nájom NP mesta určený pre organizácie zriadené mestom, resp. s majetkovou účasťou mesta.

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

5. Popis činnosti – podmienky nájmu nebytových priestorov**5.1. Uzatváranie zmluvných vzťahov****5.1.1. Kompetencie pri rozhodovaní o nájme 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 € .

5.1.2. Ak tieto zásady neustanovujú inak, nájmy NP vo vlastníctve Mesta Púchov sa môžu vykonať iba na základe verejnej obchodnej súťaže na výber nájomcu NP , dobrovoľnou dražbou alebo priamym nájmom NP za cenu vo výške podľa týchto zásad.**5.1.3. Zámer prenechania NP Mesta Púchov do nájmu mesto zverejní na úradnej tabuli mesta, na internetovej stránke a v regionálnej tlači, okrem prípadov určených zákonom o majetku obcí č.138/1991 Zb..****5.1.4. Pri nájmoch NP v prípade nájmu NP do 3 rokov rozhodne o dôvode hodného osobitného zreteľa MsR 3/5 väčšinou všetkých poslancov MsR, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Obdobne pri nájmoch NP v prípade nájmu NP nad 3 roky rozhodne o dôvode hodného osobitného zreteľa MsR 3/5 väčšinou všetkých poslancov MsZ. Zámer prenajať NP týmto spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.****5.1.5. Za prípady hodné osobitného zreteľa sa považujú nasledovné nájmy NP :**

- a) nájom NP využívaných pre nedostatkové služby
- b) nájom NP pre neziskové organizácie
- c) predlžovanie nájmu NP pre stávajúcich nájomcov
- d) nájom NP pre nájomcov financovaných z rozpočtu Mesta Púchov

5.1.6. 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 MsBP Servis, s.r.o. v prípade NP spravovaných na základe mandátnej zmluvy sprostredkované cez MsBP Servis, s.r.o...**5.1.7. 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.

Záujemca o nájom NP mesta Púchov musí mať vyrovnané voči mestu všetky finančné záväzky. V odôvodnených prípadoch môže Mestská rada rozhodnúť o pridelení NP, resp. predĺžení doby prenájmu pre žiadateľa, ktorý má nedoplatok voči Mestu Púchov, za predpokladu, že poskytne Mestu Púchov dostatočné garancie na zaplatenie dlhu a nemá iného záujemcu o prenájom predmetného NP

5.1.8. Nájomné je splatné do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. V prípade , že nájomca opakovane nedodrží lehotu splatnosti , môže správca vyžadovať zloženie depozitu alebo iné zabezpečenie budúcich úhrad za prenájom NP.

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:

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

5.2.2.1. Základná cena nájmu:

Lokalita č. 1:

Höenningovo námestie

Základná cena za rok : návrh 60 €/m²

Lokalita č. 2:

Všetky ostatné ulice v centrálnej časti mesta Púchov

Základná cena za rok: návrh 50 € / m²

Lokalita č. 3:

Prímestské časti a ostatné časti mesta

Základná cena za rok : návrh 40 €/m²

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, čalúnnictvo, sklenárstvo a pod– zľavy do 20 %

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

d/ nedostatkové služby obyvateľstva (opravy dáždníkov, opravy elektrospotrebičov, televíznych a rádiových prijímačov, oprava obuvi a pod.)

- zľava do 40 %

e/ zdravotnícka starostlivosť – zľava do 50 %

f/ neziskové spoločenské organizácie – 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 nájomu. V prípade podštandardného vybavenia (neexistujúce vykurovanie, nefunkčné rozvody médií, poškodené zariadenie) formou zľavy z ceny nájomu.

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.

5.2.2.3. V prípade potreby rekonštrukcie objektu alebo rozsiahlej údržby, môže správca v nájomnej zmluve dohodnúť povinnosť hradenia týchto prác nájomcom a ich splácanie nájomom, určeným podľa predchádzajúcich bodov.

5.2.2.4. Cena nájomu sa bude určovať každoročne a nájomné pre ďalšie roky trvania nájomu, počnúc rokom 2016 sa zvýši k 1.1. príslušného roku vždy o % miery inflácie oficiálne určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, pričom nájomné sa zaokrúhli na celé EURO nahor. Výnimkou z tohto pravidla sú prípady, keď výška inflácie nedosiahne úroveň aspoň 1%. V takomto prípade sa inflácia neuplatní a uplatní sa až v ďalšom roku, keď kumulatívna inflácia za obdobie od poslednej úpravy ceny presiahne hodnotu 1%.

Záverečné ustanovenia

6.1. Zásady stanovenia podmienok nájomu a cien nájomu NP vo vlastníctve Mesta Púchov nadobúdajú účinnosť dňom schválenia. Týmto dňom sa ruší platnosť Zásad k podmienkam nájomu a stanovenia cien nájomu 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 je účelné zmeniť z nasledovných dôvodov:

1. V bode 5.1. Uzatváranie zmluvných vzťahov :
 - a) vložený odsek 5.1.1. ktorý definujú kompetencie pri rozhodovaní o nájmoch NP
 - b) vložené 3 nové odseky 5.1.2. až 5.1.4. ktoré zavádzajú nové povinnosti vyplývajúce z § 9a Zákona o majetku obcí č. 138/1991 Zb.
 - c) V bode 5.1.5. je zmenený správca bytov a NP Mesta Púchov na MsBP Servis, s.r.o. z dôvodu prechodu práv z MsBP Správa, s.r.o. na MsBP Servis, s.r.o. po zlúčení spoločností k 31.12.2012
 - d) V bode 5.1.6. sa zmenil názov oddelenia MsÚ podľa aktuálnej organizačnej štruktúry MsÚ Púchov a doplňuje sa ustanovenie o povinnosti úhrady záväzkov žiadateľa voči mestu
 - e) V bode 5.1.7. sa mení splatnosť nájomného na 25. deň predchádzajúceho mesiaca a zavádza sa možnosť žiadať vinkuláciu u nájomcov, ktorí opakovane nedodržia splatnosť nájomného
2. V bode 5.2. Cena nájmu :
 - a) 5.2.2. sa mení rozdelenie NP mesta podľa atraktívnosti lokality ako aj základné ceny nájmu pre dané lokality. Nové rozdelenie lepšie zohľadňuje atraktivitu lokality, vek a technickú úroveň NP a nové sadzby základnej ceny nájmu lepšie zohľadňujú cenovú úroveň nájmu NP v meste Púchov
 - b) V bode 5.2.2.4. sa zavádza výnimka z pravidla každoročne upravovať cenu nájmu o infláciu za predchádzajúci rok. Výnimkou z tohto pravidla sú prípady, keď inflácia za predchádzajúci rok nedosiahne 1%. V takomto prípade správca nebude upravovať cenu nájmu a uplatní ju až potom, keď inflácia dosiahne kumulatívne hodnotu 1 % za obdobie od poslednej zmeny ceny nájmu. Cieľom je zníženie administratívnych nákladov na zmeny cenových podmienok, ktoré by mali pre prenajímateľa zanedbateľný prínos .