

Zásady mesta Lipany o určení podmienok nájmu nebytových priestorov

Mestské zastupiteľstvo v Lipanoch na základe §11 ods.4a zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva tieto zásady mesta Lipany o určení podmienok nájmu nebytových priestorov.

Čl.1

Všeobecné ustanovenia

1. Zásady mesta Lipany o určení podmienok nájmu nebytových priestorov (v ďalšom zásady) stanovujú rozsah, podmienky, sadzby a spôsoby určovania nájmu v nebytových priestoroch vo vlastníctve mesta.
2. Výška nájmu sa skladá z dvoch častí - z pevnej a pohyblivej. Pevná časť nájmu je určená v zmysle schválenej sadzby a mení sa len na základe dodatkov k nájomným zmluvám, pohyblivá sa určuje na základe skutočnej výšky prevádzkových nákladov za poskytované služby. Nájomca k prevádzkovým priestorom preberá aj podiel nájmu na spoločných priestoroch.
3. Záujemca o nájom nebytových priestorov mesta podáva žiadosť o nájom na mestský úrad písomne. Žiadosť je prejednávaná v komisii MsZ pre správu majetku a podnikanie, ktorá podá primátorovi návrh na uzavretie zmluvy o nájme. Komisia pri predložení návrhu zohľadňuje potrebu poskytovaných služieb v meste a výhodnosť uzavretia zmluvy pre prenajímateľa. O nájme rozhoduje primátor mesta. V prípadoch podľa čl. 4. je viazaný uznesením zastupiteľstva.
4. Nájom sa platí v štvrtročných prípadne mesačných splátkach.
5. Oneskorená platba nájomného vo výške platby za 6 mesiacov je považovaná za hrubé porušenie zmluvy a môže byť prenajímateľom ukončený nájom okamžite doručením písomnosti o ukončení nájmu. Za oneskorené platby môže byť účtovaný úrok z omeškania.
6. Dôvodom na odmietnutie uzavretia zmluvy so záujemcom o nájom nebytových priestorov je neuhradenie záväzkov voči mestu, prípadne jeho organizáciám a neplnenie si finančných povinností voči prenajímateľovi v predchádzajúcom období.
7. Mestský úrad zverejňuje ponuku voľných nebytových priestorov na úradnej tabuli, internete prípadne iných informačných médiách.

Čl.2.

Určenie pevných sadzieb nájomného

1. Pevná sadzba nájmu môže byť určená dražbou alebo sadzbou.
2. Pre účely charitatívne, verejnoprospešné, neziskové, kultúrne a športové môže mesto prenajať priestory za podmienok stanovených zastupiteľstvom. Je prípustný aj bezplatný nájom.
3. Pevnú sadzbu nájomného môže zastupiteľstvo znížiť až o 50% v prípade, že sa jedná o nájom priestorov v zlom technickom stave, plechové a drevené stavby.
4. Sadzbu dražbou je možné určiť na základe výberu nájomcu, ktorý ponúkne najvyššiu pevnú sadzbu nájomného. Spôsob, formu a priebeh výberu je v kompetencii komisie pre správu majetku a podnikanie. Sadzba určená dražbou nesmie byť nižšia, ako sadzba určená podľa ods. 5 čl.2.

5. Výška pevnej sadzby nájmu určená sadzbami za 1 m² za rok v Sk/€ je nasledovná:
(Na prepočet bol použitý konverzný kurz koruny voči euru 30,1260 Sk)

Druh prevádzky	Lokalita		
	I.	II.	Ostatné
a) reštaurácie, hostince, výčapy, snack-bary	27,88 € /840	25,56 € /770	18,26 € /550
b) kancelárie	25,56 € /770	23,24 € /700	16,60 € /500
c) obchod / s výnimkou zariadení v bode 1 /	22,24 € /670	19,92 € /600	14,94 € /450
d) služby, školské zariadenia, sociálne, športové, kultúrne a ďalšie podobné priestory	17,26 € /520	14,94 € /450	11,29 € /340
e) výrobné a skladové priestory	17,26 € /520	14,94 € /450	11,29 € /340
f) ostatné / schody, chodby a pod. /	11,95 € /360	9,63 € /290	8,30 € /250
g) orgány štátnej správy	8,29 € /250	8,29 € /250	8,29 € /250
h) zdravotníctvo	15,77 € /475	15,77 € /475	15,77 € /475

6. Pre účely týchto zásad sa za lokalitu pokladá:

- I.** - budova OD Tillie, administratívna budova na Nám. sv. Martina,
II. - požiarna zbrojnica, dom služieb, Luník, Synagóga, administratívna budova Krivianska ul., prevádzkové budovy na Krivianskej ul., predajné stánky na Nám.sv.Martina,
Ostatné -budovy a nebytové priestory vyššie nešpecifikované

Čl.3.

Určenie pohyblivej časti výšky nájmu

- Pohyblivá časť nájmu je určená výškou nákladov za poskytované služby. Prenajímateľ rozpočíta predpokladané náklady na nebytové priestory za dodávku tepla, plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, zrážkovú vodu prípadne za upratovanie na obdobie jedného roka. Spôsob prepočtu tvorí súčasť nájomnej zmluvy. Pohyblivá časť nájmu vychádza z predpokladaných nákladov a podľa spôsobu prepočtu a skutočne vynaložených nákladov je vyúčtovaná vždy k 31.3. nasledujúceho roka.
- Preplatok pohyblivej časti nájmu je zarátavaný do nasledovnej platby. Nedoplatok pohyblivej časti nájmu splatí nájomca do 15 dní od vystavenia faktúry.

Čl.4.

Zmluvy podliehajúce schvaľovaniu zastupiteľstvom

- Zmluvy uzatvárané na dobu, kde výpovedná lehota je viac ako 4 roky.
- Zmluvy na nájme priestorov pre účely charitatívne, verejnoprospešné, neziskové, kultúrne a športové, kde nájom je určený nižší, ako sadzba podľa čl.2 týchto zásad.
- Zmluvy o nájme priestorov v zlom technickom stave, plechové a drevené stavby, kde sa uzatvára zmluva so zníženým nájomom podľa článku 2 ods. 3.

Čl.5.

Údržba a investovanie do prenajatých priestorov

- Nájomca si na svoje náklady financuje drobnú údržbu nebytových priestorov, akou je napríklad maľba, oprava svietidiel, elektrických vypínačov, oprava sanitárnej techniky a podobne.
- Opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napríklad výmenu radiátorov, revíziu elektrických a plynárenských zariadení zabezpečuje prenajímateľ.
- Nájomca odovzdáva nebytové priestory po skončení nájmu zásadne v stave, v akom mu boli

prenajaté, ak dohodou nebolo určené inak.

4. Nájomca môže upravovať prenajaté priestory len s písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca na základe dohody s prenajímateľom môže do prenajatej nehnuteľnosti investovať. Dohoda musí obsahovať opis pôvodného stavu, rozsah investície a spôsob, ako sa po skončení nájmu naloží s investíciou.
6. Prenajímateľ pri rozsiahlych investíciách, ktoré v podstatnej miere vylepšujú stav nehnuteľností, môže poskytnúť nájomcovi iné podmienky zvýhodňujúce zmluvný vzťah. Ide najmä o trvanie zmluvy, taxatívne vymedzenie dôvodov ukončenia zmluvy, predĺženie výpovednej doby a podobne.

Čl.6.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca si upravia nájomné zmluvy v zmysle týchto zásad formou dodatkov.
2. Pevná výška nájmu dohodnutá dražbou, prípadne pre účely charitatívne, verejnoprospešné, neziskové, kultúrne a športové ostáva nezmenená.
3. Novela zásad bola prejednaná a schválená na 35. zasadaní MsZ v Lipanoch dňa 15.12.2005 a nadobúda účinnosť dňom 1.1.2006. Účinnosťou novely sa rušia doteraz platné zásady.

V Lipanoch 15.12.2005

Ing. Eduard Vokál v.r.
primátor mesta Lipany

Spôsob prepočtu pohyblivej časti nájmu tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

1. Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu vo vlastnej prevádzke bude nájomca platiť podľa stavov na podružnom elektromere a rozpočítaním strát medzi hlavným a súčtom podružných meračov v budove, prípadne samostatným odberom priamo od dodávateľa. Na meranie spotreby energie v spoločných priestoroch prispieva nájomca alikvotným podielom.
2. Úhradu za spotrebu vody bude nájomca platiť alikvotným podielom podľa počtu osôb. Pokiaľ si nájomca namontuje podružné merače na odber vody pristúpi prenajímateľ k vyúčtovaniu na základe stavov na podružnom vodomere s rozpočítaním strát medzi hlavným a súčtom podružných meračov v budove. Zrážková voda sa vypočítava podielom na užívanú plochu nájomcom.
3. Úhrada za dodaný plyn do kotolne budovy bude nájomcovi vyrátaná z celkovej faktúry od dodávateľa plynu a to pomerom na skutočnú vykurovanú plochu u nájomcu, prípadne odpočtom dielov na merači.
4. Úhrada za odborný dohľad kotolne je vyrátaná z celkovej faktúry dodávateľa za uvedenú službu pomerom na skutočnú vykurovanú plochu.
5. Ak upratovanie spoločných priestorov po dohode s ostatnými nájomcami v budove vykonáva prenajímateľ nájomca prispieva príslušným podielom na užívanú spoločnú plochu.