

Zásady nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany

Mesto Lipany v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, Štatútu mesta Lipany a Zásad nakladania s majetkom mesta prijíma Zásady nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany (ďalej len „zásady“) v nasledujúcom znení

Úvodné ustanovenia

1. Tieto zásady upravujú nájom nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve mesta Lipany (ďalej len nebytové priestory).
2. Mesto Lipany prenajíma nebytové priestory jedným z nasledujúcich spôsobov:
 - a) obchodnou verejnou súťažou,
 - b) priamym nájmom,
 - c) z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
3. Mesto Lipany zverejňuje ponuku nebytových priestorov, ktoré sú k dispozícii na nájom, na úradných tabuliach mesta Lipany, na webovom sídle mesta Lipany. V prípade nájmu formou obchodnej verejnej súťaže, mesto Lipany zverejňuje ponuku nebytových priestorov, ktoré sú k dispozícii na nájom aj prostredníctvom regionálnej periodickej tlače.
4. V prípade, že čo i len jedna zo zmluvných strán zmluvy o nájme nebytového priestoru vo vlastníctve mesta Lipany, prejaví vôľu ukončiť zmluvný vzťah nájmu nebytového priestoru ktorýmkoľvek spôsobom, ktorý pripúšťa platná právna úprava alebo zmluva o nájme nebytového priestoru vo vlastníctve mesta Lipany a tento prejav vôle bude preukázateľne doručený druhej zmluvnej strane, o tejto skutočnosti bude informovaná Komisia finančná a pre správu majetku.

Komisia finančná a pre správu majetku prerokuje spôsob nájmu nebytového priestoru a odporučí ho zastupiteľstvu. O spôsobe nájmu nebytového priestoru rozhoduje mestské zastupiteľstvo.

Článok 1

Obchodná verejná súťaž

1. V prípade, že Komisia finančná a pre správu majetku odporučí alebo Mestské zastupiteľstvo rozhodne o nájme nebytového priestoru formou obchodnej verejnej súťaže, ďalší postup bude prebiehať v súlade s osobitnými platnými právnymi predpismi, predovšetkým zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Cieľom využitia tohto spôsobu výberu nájomcu je dosiahnutie najvyššieho nájmu za nájom nebytového priestoru a možnosť ovplyvniť druhy poskytovaných služieb v meste.
3. Tento spôsob nájmu sa využije predovšetkým v prípade, že na ponuku zverejneného nebytového priestoru na nájom mesto Lipany dostane viacero ponúk. Tieto ponuky sa predložia na zasadnutie Komisie finančnej a pre správu majetku, ktorá predbežne prerokuje kritéria vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže. S ohľadom na závery komisie príslušný odborný referát mestského úradu spracuje návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže, ktorú schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

Článok 2

Priamy nájom

1. Mesto Lipany zverejní zámer prenajať svoje nebytové priestory priamym nájmom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. O nájme nebytového priestoru formou priameho nájmu rozhoduje mestské zastupiteľstvo.

2. V prípade schválenia priameho nájmu zastupiteľstvom sa cenové ponuky doručujú na sekretariát mestského úradu. Ten doručené cenové ponuky odovzdá na zasadnutie komisia finančnej a pre správu majetku a môže odporučiť primátorovi mesta uzavrieť zmluvu na nájom nebytového priestoru so žiadateľom, ktorý doručil najvýhodnejšiu cenovú ponuku.

3. Mesto Lipany nemôže prenajať nebytové priestory priamym nájmom fyzickej osobe, ktorá je v meste Lipany

a) primátorom mesta,

b) poslancom mestského zastupiteľstva,

c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej mestom Lipany,

d) prednostom mestského úradu,

e) zamestnancom mesta,

f) hlavným kontrolórom mesta,

g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

4. Mesto Lipany nemôže prenajať nebytový priestor priamym nájmom právnickej osobe, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 3; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je mesto alebo v ktorej má mesto obchodný podiel.

Článok 3

Nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. Komisia finančná a pre správu môže v osobitných prípadoch odporučiť Mestskému zastupiteľstvu nájom nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

2. Následne sa nájom nebytového priestoru realizuje v súlade so schváleným uznesením MsZ, ktorým bol vymedzený zámer nájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa a uznesením MsZ, ktorým bol osobitný zreteľ vymedzený.

3. Pri nájme z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre určenie pevnej výšky nájmu platí ustanovenie sadziieb nájomného podľa článku 4, bodu 3. týchto zásad. Výška pohyblivej časti nájmu je určená výškou zálohových platieb za služby poskytované s prenajatím nebytového priestoru.

Článok 4

Výška nájomného

1. Výška nájomného určená v bode 3. tohto článku je pri jednotlivých spôsoboch nájmu záväzná nasledovne:

1. 1. v prípade výberu nájomcu formou obchodnej verejnej súťaže podľa článku 1 týchto zásad, je minimálnou výškou nájomného, ktorá ako minimálna výška nájomného bude taktiež vymedzená vo vyhlásení obchodnej verejnej súťaže a mesto Lipany sa zaväzuje ako vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže neakceptovať prihlášky, ktoré budú obsahovať nižšie nájomné,

1. 2. v prípade priameho nájmu – pre konkrétne cenové ponuky je sadzba v bode 3. tohto článku zásad minimálnou výškou cenových ponúk nájomného,

1. 3. v prípade nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa je sadzba pevnej časti nájmu podľa zásad odporúčanou výškou pevnej zložky nájmu.

2. Okrem pevnej zložky nájmu nájomca uhrádza prenajímateľovi aj pohyblivú zložku nájomného, ktorá je tvorená zálohovými platbami za služby spojené s užívaním nebytového priestoru – elektrickú energiu, plyn, voda, prípadne upratovanie. Spôsob výpočtu pohyblivej zložky nájomného je súčasťou nájomnej zmluvy. Prenajímateľ v oznámení o výške nájomného na kalendárny rok uvedie celkovú výšku nájomného, ktoré je splatné v mesačných intervaloch (pevnú aj pohyblivú zložku nájomného).

3. Výška pevnej časti nájmu je určená sadzbami za 1 m² výmery nebytového priestoru na časové obdobie jedného kalendárneho roka v mene euro - € (pre účely prepočtu na mesačné úhrady nájomného sa takto určená výška pevnej zložky nájomného vydolí dvanástimi).

Druh prevádzky

Lokalita

	I.	II.	Ostatné
a) reštaurácie, hostince, výčapy, snack-bary	33,50 €	31,00 €	22,00 €
b) kancelárie	31,00 €	28,00 €	20,00 €
c) obchod (s výnimkou zariadení v a))	27,00 €	24,00 €	18,00 €
d) služby, školské zariadenia, sociálne, športové, kultúrne a ďalšie podobné priestory	21,00 €	18,00 €	14,00 €
e) výrobné a skladové priestory	21,00 €	18,00 €	14,00 €
f) orgány štátnej správy	10,00 €	10,00 €	10,00 €
g) zdravotníctvo	15,77 €	15,77 €	15,77 €
h) ostatné / schody, chodby a pod.	14,50 €	12,00 €	10,00 €

4. Pre účely týchto zásad sa za lokalitu pokladá:

I. - budova OD Tíllie, administratívna budova na Nám. sv. Martina, budova zdravotného strediska

II. – Hasičská zbrojnica, Dom služieb, Luník, Synagóga (Sládkovičova 590/11), administratívna budova na Krivianskej, prevádzkové budovy na Krivianskej

Ostatné -budovy a nebytové priestory vyššie nešpecifikované

Článok 5

Splatnosť nájomného

1. Nájomné sa uhrádza v mesačných intervaloch, do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza nájomné.

2. Omeškanie s úhradou splatného nájomného v čase dlhšom ako 30 kalendárnych dní je závažným porušením nájomnej zmluvy.

3. Nájomné sa považuje za uhradené v prípade bezhotovostných úhrad dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa alebo v prípade úhrady v hotovosti dňom jeho uhradenia do pokladne prenajímateľa.

Článok 6

Údržba a investovanie do prenajatého nebytového priestoru

1. Nájomca si na svoje náklady financuje drobnú údržbu nebytových priestorov, akou je napríklad maľba, oprava svietidiel, elektrických vypínačov, sanitárnej techniky.
2. Prenajímateľ na svoje náklady uskutoční opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napríklad výmenu radiátorov, revíziu elektrických a plynárenských zariadení v prenajatom nebytovom priestore a opravy a údržbu maľby, svietidiel, elektrických vypínačov a sanitárnej techniky v spoločných priestoroch.
3. Nájomca odovzdá nebytové priestory po skončení nájmu zásadne v stave, v akom mu boli prenajaté, ak sa zmluvné strany pred tým písomne nedohodnú inak.
4. Nájomca môže zásadne upravovať prenajaté nebytové priestory len s vopred zadováženým písomným súhlasom prenajímateľa. O zásadné úpravy nebytového priestoru ide vtedy, keď je potrebné ohlásenie stavebnému úradu, resp. stavebné povolenie stavebného úradu.
5. Nájomca na základe písomnej dohody s prenajímateľom môže do prenajatého nebytového priestoru investovať. Táto písomná dohoda musí obsahovať opis pôvodného stavu nebytového priestoru prenajatého nájomcovi, rozsah investície a spôsob, ako po ukončení nájmu nebytového priestoru dôjde medzi zmluvnými stranami k vysporiadaniu investície, ktorou bol zhodnotený nebytový priestor prenajímateľa.

Článok 7

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca si upravia zmluvy o nájme nebytových priestorov formou dodatkov k týmto zmluvám v lehote do štyroch mesiacov od účinnosti týchto zásad.
2. Tieto zásady boli prerokované a schválené na 15. zasadnutí MsZ v Lipanoch dňa 16.12.2019.
3. Zásady nadobúdajú účinnosť 1.1.2020.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti týchto zásad sa rušia Zásady mesta Lipany o určení podmienok nájmu nebytových priestorov v znení novely, ktorá bola prerokovaná a schválená na 35. zasadnutí MsZ v Lipanoch dňa 15.12.2005 a účinnosť nadobudla 1.1.2006.

V Lipanoch 16.12.2019

Ing. Vladimír Jánošík
primátor mesta

Dôvodová správa

Zásady mesta Lipany o určení podmienok nájmu nebytových priestorov – ich posledná novela bola schválená na 35. zasadnutí MsZ v Lipanoch dňa 15.12.2005 a účinnosť nadobudla 1.1.2006.

Vyššie uvedené zásady nezodpovedali aktuálnym potrebám a nereflektovali na v súčasnosti platnú právnu úpravu sa navrhujú prijať nové zásady.

Oproti pôvodným zásadám dochádza k nasledujúcim zmenám, ktoré sú veľmi rozsiahle, preto sa navrhuje zrušiť staré zásady a prijať nové.

V úvode sa doplnil zákon o majetku obcí 138/1991 Zb., zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Štatút mesta Lipany a Zásady nakladania s majetkom mesta.

Článok 1, v bode 1 sa vynechala zmienka o rozsahu nájmu-nezodpovedalo to skutočnosti-buď mesto prenajalo alebo neprenajalo nebytový priestor konkrétnemu nájomcovi. Podnájom nebytového priestoru bol nájomcom zmluvne výslovne nepovolený. Ak vznikla potreba prenajať časť už prenajatého nebytového priestoru, mesto Lipany k nej pristúpilo až po dohode pôvodného nájomcu na celý nebytový priestor a nového nájomcu, ktorý mal záujem o prenájom časti nebytového priestoru. Tieto prípady teda neboli riešené podnájomom, ale uzatvorením samostatných zmlúv o nájme nebytového priestoru.

Článok 1, v bode 1 sa slová spôsob určovania nájmu nahradí ustanovením, že zásady upravujú v súlade s osobitnými právnymi predpismi spôsob výberu nájmu a nájomcu.

Článok 1, bod 2 sa doplní tak, že pevná časť nájmu uvedená v zmluve môže byť určená ako výsledok obchodnej verejnej súťaže a mechanizmus výpočtu pohyblivej zložky nájmu je uvedený v zmluve.

Článok 1 sa v bode 3 mení tak, že sa priamo v zásadách určí miesto, kde sa dáva žiadosť o nebytový priestor a kto ju prerokuje.

Výpočet zvýšenia pevnej zložky nájomného:

Na prerokovaní na neformálnom stretnutí poslancov dňa 13.11.2019 bolo navrhnuté zvýšenie pevnej časti nájmu pre jednotlivé druhy prevádzok o 20 %, a takto vypočítaná suma nájomného sa má zaokrúhliť na celé 50 eurocenty nahor.

Konkrétne výpočty zvýšenia pevnej časti nájomného pre jednotlivé typy prevádzok:

27,88 €: 20 % je 5,576 eur ročne nárast, nová sadzba 33,456 € po zaokrúhlení **33,50 €**,
25,56 €: 20 % je 5,112 eur ročne nárast, nová sadzba 30,672 € po zaokrúhlení **31,00 €**,
18,26 €: 20 % je 3,652 eur ročne nárast, nová sadzba 21,912 € po zaokrúhlení **22,00 €**,
25,56 €: 20 % je 5,112 eur ročne nárast, nová sadzba 30,672 € po zaokrúhlení **31,00 €**,
23,24 €: 20 % je 4,648 eur ročne nárast, nová sadzba 27,888 € po zaokrúhlení **28,00 €**,
16,60 €: 20 % je 3,32 eur ročne nárast, nová sadzba 19,92 € po zaokrúhlení **20,00 €**,
22,24 €: 20 % je 4,448 eur ročne nárast, nová sadzba 26,688 € po zaokrúhlení **27,00 €**,
19,92 €: 20 % je 3,984 eur ročne nárast, nová sadzba 23,904 € po zaokrúhlení **24,00 €**,
14,94 €: 20 % je 2,988 eur ročne nárast, nová sadzba 17,928 € po zaokrúhlení **18,00 €**,
17,26 €: 20 % je 3,452 eur ročne nárast, nová sadzba 20,712 € po zaokrúhlení **21,00 €**,
11,29 €: 20 % je 2,258 eur ročne nárast, nová sadzba 13,548 € po zaokrúhlení **14,00 €**,
11,95 €: 20 % je 2,39 eur ročne nárast, nová sadzba 14,34 € po zaokrúhlení **14,50 €**,
9,63 €: 20 % je 1,926 eur ročne nárast, nová sadzba 11,556 € po zaokrúhlení **12,00 €**,
8,30 €: 20 % je 1,66 eur ročne nárast, nová sadzba 9,96 € po zaokrúhlení **10,00 €**,
8,29 €: 20 % je 1,658 eur ročne nárast, nová sadzba 9,948 € po zaokrúhlení **10,00 €**.

V Lipanoch 9.12.2019

Mgr. Viktória Molnárová
samostatný odborný referent evidencie majetku mesta