

S m e r n i c a
o prenajímaní nebytových priestorov v majetku mesta Levice

Článok 1

Úvodné ustanovenie

Na základe Zásad hospodárenia s majetkom mesta (§ 2 písm. d) môže mesto prenajať nebytové priestory, ktoré sú jeho majetkom, právnickým osobám alebo fyzickým osobám na dočasné užívanie.

Článok 2

Prenajímateľ, správca, nájomca, podnájomca

Pod pojmami prenajímateľ, správca, nájomca, podnájomca sa pre účely tejto smernice rozumie :

- a/ prenajímateľ - Mesto Levice
- b/ správca mestského majetku - MsKS Levice,
- SŠZ Levice
- c/ nájomca - FO a PO, ktorým mesto priamo prenajíma nebytové priestory
- d/ podnájomca - FO a PO, ktorej priestor prenajíma správca resp. nájomca
- e/ SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o., ktorý prenajíma nebytové priestory na základe Zmluvy č.

1/2001 o podnikateľskom nájme a prevádzkovaní majetku Levice zo dňa 01.01.2001

Podklady k zmluvnému vzťahu pripravuje právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorá prenajímaný nebytový priestor spravuje, resp. ho má v nájme.

Zmluva o nájme nebytových priestorov musí mať písomnú formu a podľa zákona č.116/1990 Zb. musí obsahovať :

- predmet a účel nájmu
- výšku a splatnosť nájomného
- spôsob platby nájomného
- čas, na ktorý sa nájom uzatvára.

Článok 3

Účel prenajímania

Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom rozšírenia podnikateľských činností v meste, najmä v oblasti služieb a obchodu, za účelom zriadenia sociálnych služieb, osvetovej a kultúrnej činnosti.

Nájomca je preto pred uzavretím zmluvy prenajímateľovi povinný predložiť originál, resp. overenú fotokópiu výpisu z obchodného, živnostenského, resp. iného registra. Tento výpis nesmie byť starší ako jeden mesiac.

Z dôvodu využiteľnosti nebytových priestorov je ich možné prenajímať aj pre iné účely, ktoré nie sú

v rozpore s platnými predpismi a so záujmami mesta.

Pri zmena účelu užívania nebytových priestorov prenajímateľ, resp. správca mestského majetku vyčíslí výšku nákladov potrebných na jej realizáciu.

Článok 4

Špecifikácia priestorov

1. Z dôvodu rozlíšenia výšky nájomného sa z hľadiska účelu nájmu nebytové priestory

rozdeľujú nasledovne:

- a) priestory pre reštauračné služby
 - b) obchodné priestory
 - c) priestory pre služby
 - d) priestory kancelárske
 - e) priestory na garáže
 - f) átriá a terasy
 - g) ostatné priestory
 - h) dvory
 - i) športové zariadenia
2. Za priestory pre reštauračné služby sa považujú miestnosti, kde sa vykonávajú stravovacie, ubytovacie a občerstvovacie služby.
 3. Priestory pre obchodné účely sú tie, kde sa prevažne vykonáva predaj tovaru.
 4. Kancelárske priestory sú tie, ktoré sa využívajú prevažne na administratívne účely.
 5. Priestory pre služby sú tie, ktoré sa využívajú na poskytovanie služieb, dielne a iné výrobné priestory.
 6. Priestory garáží sú tie, kde budú umiestnené motorové vozidlá na prechodné státie.
 7. Medzi átriá a terasy patria vonkajšie priestory patriace k reštauráciám a slúžia pre poskytovanie reštauračných služieb na vonkajších terasách a v átriách.
 8. Za ostatné priestory sa považujú sklady, pivnice, chodby, schodištia, sociálne zariadenia a pod.
 9. Za dvor sa považuje priestor, ktorý je pričlenený k nehnuteľnosti a tvorí s ním jeden funkčný celok.
 10. Za športové zariadenia sa považujú telocvične, futbalové ihriská, ľadová plocha a k nim prislúchajúce priestory.

Článok 5

Výška nájomného

1. Výška nájomného sa stanovuje za jednotlivé objekty diferencovane podľa charakteru a výhodnosti polohy objektu a účelu nájmu.
2. Výška nájomného je stanovená v tabuľke tvoriacej prílohu č. 2 tejto smernice, pričom je určená ako minimálna cena v eurách/m²/rok prenajatej plochy.
3. Nebytové priestory sú rozdelené podľa charakteru výhodnosti ich polohy do štyroch zón, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tejto smernice.
4. Osoby uvedené v Čl.2 sú povinné zverejniť zámer na prenájom voľných nebytových priestorov. Zámer musí byť zverejnený na úradných tabuliach mesta, na webovom sídle mesta a iným vhodným spôsobom minimálne po dobu 15 dní a zároveň počas tejto doby bude zverejnený na Infokanáli LTS, s.r.o. V prípade, keď sa o rovnaké nebytové priestory uchádza viac záujemcov, mesto vyhlási obchodnú verejnú súťaž na prenájom. Vyvolávacía cena je podľa prílohy č. 2. Zverejnenie obchodnej verejnej súťaže sa zabezpečí v informačných tabuliach mesta Levice, na webovom sídle mesta a v LTS. Obchodnú verejnú súťaž vyhodnocuje komisia pre pridelenie nebytových priestorov. V odôvodnených prípadoch môže byť priestor pridelený bez súťaže o čom rozhoduje MsZ. (Prechod práva nájmu na zamestnancov a záujemcov, ktorí sú ochotní uhradiť pohľadávku za predchádzajúceho nájomcu).
5. Výšku nájomného nižšiu ako je uvedené v prílohe č.2 tejto smernice po odporúčení komisie pre pridelenie nebytových priestorov správcu resp. nájomcu nebytových priestorov schvaľuje MsZ.
6. Výšku ceny za užívanie športových zariadení určuje Správa športových zariadení Levice svojim interným cenníkom zverejneným na svojej webovej stránke.
7. Jednorazové užívanie športových zariadení pre potreby mesta je bezodplatné.

Článok 6

Postup pri prenajímaní priestorov

1. Pri prenajímaní nebytových priestorov mesta do nájmu sa použijú ustanovenia § 9a ods.1 až 8 a 10 až 14 zákona č. 138/1991 Zb. / (Príloha č. 2 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Smernica o uskutočňovaní obchodnej verejnej súťaže na prevod majetku mesta)
2. Vyššie uvedené ustanovenia zákona sa nepoužijú pri nájme:
 - a) majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci
 - b) majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur
(hodnota nájomného sa určí ako úhrn súm minimálneho nájomného uvedeného v tabuľke Prílohy č. 2 za celé obdobie nájmu, v prípade nájmu na dobu neurčitú sa úhrn súm nájomného počíta na obdobie 10 rokov)
 - c) nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci
 - d) majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov ak sú splnené tieto podmienky :
 - zámer prenajať majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
 - osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta,
 - všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci
3. O prenajímaní majetku mesta uvedeného v tomto článku v bode 2 písm. a), b), c) rozhoduje komisia pre pridelenie nebytových priestorov, ktorú menuje primátor mesta v počte minimálne 5 členov, z ktorých:
 - minimálne dvaja členovia sú poslanci MsZ
 - traja členovia sú zástupcami mestského úraduKomisia je uznášaniaschopná , ak sú prítomní aspoň traja členovia, z toho jeden člen poslanec.
4. Voľné nebytové priestory mesto zverejňuje na webovom sídle mesta a na úradnej tabuli mesta.
5. Mesto zabezpečí doklad o tom, že záujemca o prenájom nebytového priestoru nemá záväzky voči mestu Levice, MsKS Levice, SŠZ Levice, SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o., MARGITA – ILONA, s.r.o., Levická televízna spoločnosť s.r.o., Mestská polícia Levice, Služby občanom mesta Levice, s.r.o., r.s.p. (SOM Levice, s.r.o., r.s.p.).
6. Pri nájomných zmluvách na nebytové priestory sú nájomcovia povinní uhradiť trojmesačnú zábezpeku pred podpisom nájomnej zmluvy.
7. Nájomnú zmluvu podpisuje primátor mesta na jednej strane a nájomca na druhej strane, v prípade správcu aj riaditeľ organizácie. Prílohou k nájomnej zmluve je Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.
8. Nájomnú zmluvu o užívaní športových zariadení vrátane nájomnej zmluvy na

krátkodobý prenájom (napr. prenájom plochy na umiestnenie propagačného nápisu) podpisuje riaditeľ SŠZ Levice.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

Smernica nadobúda účinnosť dňom 01.11.2023.

RNDr. Ján Krtík
primátor mesta

Príloha č. 1

Zatriedenie nebytových priestorov do zón:

- ZÓNA I. - Ul. Ľ. Štúra, Nám. hrdinov 13, Nám. hrdinov 7-8, Holubyho ul. 6
- ZÓNA II. - Ul. Z. Nejedlého, Ul. A. Sládkoviča JUNIOR, Ul. M. R. Štefánika, Poľná ul., Pri Podlužianke, Kasárenská ul.
- ZÓNA III. - Mestský majer, Turecký rad Krytá plaváreň a Športová hala, Ul. Ľ. Podjavorinskej Dom športu, Vojenská ul., Ul. J. Bottu, Ul. J. Jesenského, Perecká ul., Ul. J. Hollého, Tekovská ul., nebytové priestory v obytných domoch
- ZÓNA IV. - MČ Horša, MČ Kalinčiakovo, MČ Čankov, MČ Malý Kiar, Ul. SNP Dom smútku Levice

Príloha č. 2

Určenie výšky minimálneho nájmu za nebytové priestory podľa využitia, výhodnosti polohy - zóny a prenajatej plochy: údaje uvádzané v €/m²/rok

Kategória	Poschodie	do 25 m ²	od 26 do 80 m ²	nad 81 m ²
OBCHODNÉ A REŠTAURAČNÉ				
ZÓNA I.	prízemie	Priestory budú prenajímané na základe verejnej súťaže		
	poschodia	45,10 eur	39,50 eur	33,80 eur
ZÓNA II.	prízemie	39,50 eur	33,80 eur	28,20 eur
	poschodia	28,20 eur	22,60 eur	22,60 eur
ZÓNA III.	prízemie	28,20 eur	22,60 eur	20,30 eur
	poschodia	25,90 eur	22,60 eur	19,20 eur
ZÓNA IV.	prízemie aj poschodia	13,50 eur	13,50 eur	13,50 eur
KANCELÁRSKE				
ZÓNA I.	prízemie	67,70 eur	62,00 eur	56,40 eur
	poschodia	62,00 eur	50,80 eur	48,50 eur
ZÓNA II.	prízemie	45,10 eur	39,50 eur	37,20 eur
	poschodia	39,50 eur	33,80 eur	31,60 eur
ZÓNA III.	prízemie	39,50 eur	33,80 eur	30,50 eur
	poschodia	33,80 eur	30,50 eur	28,20 eur

ZÓNA IV.	prízemie aj poschodia	13,50 eur	13,50 eur	13,50 eur
SLUŽBY				
ZÓNA I.	prízemie	39,50 eur	33,80 eur	30,50 eur
	poschodia	33,80 eur	28,20 eur	25,90 eur
ZÓNA II.	prízemie	28,20 eur	25,90 eur	22,60 eur
	poschodia	25,90 eur	23,70 eur	21,40 eur
ZÓNA III.	prízemie	23,70 eur	20,30 eur	16,90 eur
	poschodia	20,30 eur	16,90 eur	14,70 eur
ZÓNA IV.	prízemie aj poschodia	13,50 eur	13,50 eur	13,50 eur
OSTATNÉ PRIESTORY, CHODBY, SOC. ZARIADENIA				
ZÓNA I.	prízemie	16,90 eur	11,30 eur	11,30 eur
	poschodia	14,70 eur	11,30 eur	11,30 eur
ZÓNA II.	prízemie aj poschodia	13,50 eur	11,30 eur	
ZÓNA III.	prízemie aj poschodia	11,30 eur	9,00 eur	
ZÓNA IV.	prízemie aj poschodia	9,00 eur	6,80 eur	
GARÁŽE				
ZÓNA I. a II.		39,50 eur		
ZÓNA II. A III.		22,60 eur		
DVORY, TERASY, ÁTRIA				
ZÓNA I. a II.		9,00 eur		
ZÓNA II. A III.		5,60 eur		

Minimálne sumy nájomného uvedené v tabuľke tejto prílohy sa budú každoročne – k 1.2. s účinnosťou od 1.1. upravovať podľa toho, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú nebytové priestory do nájmu s prihliadnutím na mieru inflácie potvrdenej Štatistickým úradom SR.