

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice – Barca uznesením č. 27/03/2011 prijatým na svojom III. rokovaní dňa 30. marca 2011 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schvaľuje

Pravidlá prenajímania nehnuteľného majetku mestskej časti Košice - Barca /ďalej len „mestská časť“/

§ 1

Všeobecné podmienky

1. Tieto pravidlá upravujú spôsob prenajímania a určovania minimálnej výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľného majetku mestskej časti (ďalej len majetok mestskej časti).
2. Prenajímanie nehnuteľného majetku mestskej časti sa riadi osobitnými predpismi /napr. Občiansky zákonník, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov/, Štatútom mestskej časti a Štatútom mesta Košice, pokiaľ tieto pravidlá neurčujú inak.
3. Prenajímanie nehnuteľného majetku mesta Košice, ktorý bol mestskej časti zverený do správy upravujú „Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľný majetok mesta Košice“ zo dňa 29. júna 2010 v znení neskorších zmien a doplnkov.
4. Tieto pravidlá sa nevzťahujú na prenajímanie bytov.

§ 2

Vymedzenie základných pojmov

Pre účely týchto pravidiel sa rozumie

- a) obchodným priestorom priestor, v ktorom sa vykonáva akákoľvek činnosť za účelom dosahovania zisku,
- b) obchodnou kanceláriou kancelária, v ktorej je bezprostredne vykonávaná vlastná činnosť za účelom dosahovania zisku (napr. stávková kancelária, realitná kancelária, advokátska kancelária, kancelária osôb poskytujúcich služby týkajúce sa daňového poradenstva, poisťovníctva, peňažných služieb, záložňa a pod.),
- c) administratívnym priestorom priestor, ktorý slúži na vykonávanie administratívnych činností zabezpečujúcich hlavný predmet činnosti vykonávaný za účelom dosahovania zisku,
- d) skladom nebytový priestor slúžiaci ako súčasť prevádzkových jednotiek obchodu, služieb alebo výroby a priestory slúžiace na uskladnenie tovarov alebo pomocných materiálov pre účely predajných činností, obchodných činností, služieb alebo výroby,
- e) predajňou potravinárskeho sortimentu
 1. predajňa potravinárskych výrobkov, ovocia, zeleniny, mäsa a mäsových výrobkov a ich polotovarov, cukrárne a lahôdky, okrem predajní s viac ako 50 %-ným podielom vína, piva a alkoholických výrobkov,
 2. predajňa potravinárskeho tovaru s nepotravinárskym tovarom ak potravinársky tovar tvorí najmenej 80 % tovaru,
- f) predajňou s prevažne potravinárskym sortimentom predajňa, v ktorej potravinárske výrobky, ovocie, zelenina, mäso a mäsové výrobky tvoria viac ako 50 % tovaru,
- g) predajňou s prevažne alkoholickým sortimentom predajňa, v ktorej viac ako 50 % tovaru tvoria alkoholické nápoje - liehoviny, destiláty, víno, pivo a iné nápoje, ktoré obsahujú viac ako 0,75 objemového percenta alkoholu,

- h) parkoviskom parkovacie miesto, ktoré nie je súčasťou verejných parkovísk, slúžiace na parkovanie vozidiel nájomcu na zabezpečenie vykonávania predmetu jeho činnosti,
- i) krátkodobým prenájmom prenájom na dobu najviac šesť mesiacov v roku,
- j) servisnými časťami nebytových priestorov – priestory súvisiace s užívaním prenajatého nebytového priestoru, ako sú napríklad chodby, schodišťa, sociálne zariadenia a pod; nie sú samostatným predmetom nájmu,
- k) prípadom hodným osobitného zreteľa prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorých rozhodlo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice – Barca v Košiciach (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov, a to buď osobitne v jednotlivom prípade alebo formou vymedzenia okruhu prípadov, ktoré považuje za hodné osobitného zreteľa.

§ 3

Doba nájmu

Majetok sa prenajíma v zásade na dobu neurčitú. Na dobu určitú možno majetok prenajať len po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva s výnimkou krátkodobých prenájmov a za ním stanovených podmienok.

§ 4

Spôsob prenajímania majetku mestskej časti

Majetok mestskej časti sa prenajíma v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to na základe:

- a) obchodnej verejnej súťaže
- b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len „dražba“)
- c) priamym určením nájomcu.

§ 5

Prenájom na základe dražby alebo obchodnej verejnej súťaže

1. Na základe dražby alebo obchodnej verejnej súťaže sa neprenajímajú:
 - a) majetok mestskej časti, u ktorého trvanie nájmu s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
 - b) majetok mestskej časti v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých miestne zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom musí byť zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu miestnym zastupiteľstvom na úradnej tabuli mestskej časti a na internetovej stránke mestskej časti, pričom tento zámer musí byť zverejnený po celú dobu.
 - c) majetok mestskej časti prenajímaný iným mestským častiam, mestu alebo právnickým osobám založeným alebo zriadeným mestskou časťou, inou mestskou časťou alebo mestom na plnenie ich úloh,
 - d) pozemky pod stavbami, ktoré nie sú vo vlastníctve mestskej časti,
 - e) majetok, ktorý je predmetom krátkodobého nájmu.
2. Minimálnou cenou majetku mestskej časti prenajímaného dražbou alebo obchodnou verejnou súťažou je cena určená týmto predpisom zvýšená o predpokladané náklady dražby alebo obchodnej verejnej súťaže.

§ 6 Prenájom na základe priameho určenia nájomcu

Na základe priameho určenia nájomcu sa majetok mestskej časti prenajíma

- a) ak oň v dražbe alebo obchodnej verejnej súťaži nebol záujem,
- b) ak tak určuje osobitný predpis,¹⁾
- c) ak ide o špecifický účel s využitím v zmysle zámerov MČ na ktorý ma byť majetok MČ prenajatý,
- d) pri krátkodobom prenájme.

§ 7 Kategorizácia majetku a určovanie ceny nájomného za nebytové priestory

1. Pre účely určovania ceny nájomného sa majetok mestskej časti kategorizuje na nebytové priestory a pozemky.
2. Nebytové priestory sú pre účely určovania ceny nájomného zaradené podľa účelu využitia do 8 kategórií.

§ 8 Stanovenie minimálnej výšky nájomného

1. Minimálna výška ročného nájomného, v ktorom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady, je stanovená za každý aj začatý m² takto:

účel využitia	
1. herne, bary, kaviarne, reštaurácie, predajne s prevažne alkoholickým sortimentom,	20 €
2. obchodné kancelárie a predajne nepotravinárskeho sortimentu	13 €
3. predajne s prevažne potravinárskym sortimentom	11 €
4. predajne potravinárskeho sortimentu	10 €
5. služby, sklady, dielne,	8 €
6. administratívny priestor	8 €
7. kultúra, šport	7 €
8. parkovisko	7 €

2. Minimálna výška nájomného sa vypočíta ako súčet cien nájomného podľa účelu využívania jednotlivých častí nebytového priestoru.

3. Ak sú servisné časti nebytových priestorov užívané viacerými nájomcami cena ročného nájomného sa rozpočítava medzi každého z nájomcov podľa pomeru prenajatej plochy na celkovej ploche nebytového priestoru.

4. Cena ročného nájomného servisných priestorov je 30 % z minimálnej ceny v danej kategórii.

¹⁾ § 2 zákona SNR č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

5. Minimálna výška nájomného u nebytových priestorov môže byť znížená najviac do 30 % z minimálnej výšky nájomného v prípade:

- ak o nebytový priestor nebol záujem v dražbe alebo v obchodnej verejnej súťaži,
- ak prenajímané nebytové priestory sú nespôsobilé na okamžité užívanie a nájomca sa zaviazal vykonať adaptačné práce na vlastné náklady, takto znížené nájomné je možné poskytovať najdlhšie po dobu jedného roka
- aj viac ako 30 % v prípadoch hodných osobitného zreteľa .

§ 9

Určovanie ceny nájomného za pozemky

1. Výška ročného nájomného za pozemky na účely vybudovania prístupovej komunikácie alebo parkoviska je 0,13 € za každý aj začatý m², ak stavba bude mať verejný charakter.

2. Výška ročného nájomného za pozemok pod stánkom je:

- a) pod novinovým stánkom za celú výmeru 200 €,
- b) pod ostatnými stánkami za každý aj začatý m² 10 €.

3. Výška ročného nájomného za každý aj začatý m² je stanovená takto

- a) za pozemok prenajímaný pre účely zariadenia staveniska 0,13 €,
- b) za pozemok prenajímaný pre účely vybudovania inžinierskych sietí a stavieb s nimi súvisiacimi 0,66 €,
- c) plochy plotov, budov pre umiestnenie reklamných zariadení 40 €,
- d) pozemky pre umiestnenie reklamných zariadení alebo inú propagáciu 60 €. Pri výpočte nájomného sa vychádza z plochy pôdorysného priemetu zariadenia, pričom rozmery priemetu sa určujú nasledovne:

- 1 - stranný billboard (rozmery 510 x 240 cm) má priemet rozmery 510 cm a 50 cm,
- 2 - stranný billboard a billboard typu V má priemet rozmery 510 cm a 70 cm,
- 1 - stranný bigboard má priemet rozmery 960 cm a 50 cm,
- 2 - stranný bigboard má priemet rozmery 960 cm a 60 cm,
- 2 – stranný wideboard (rovnostranný trojuholník – 3 konštrukcie každá o hĺbke 30 cm, o dĺžke 1680 cm a o výške 900 cm) priemet má rozmery 3 x 1680 cm x 30 cm

4. Minimálne ročné nájomné za prenájom stĺpu s využitím na reklamu, ktorý je vo vlastníctve mestskej časti je 50 € za stĺp.

5. Minimálne ročné nájomné za prenájom majetku mestskej časti na umiestnenie zariadenia informačného a navigačného systému je

- a) na nepodnikateľské účely verejného záujmu ako sú označenia smeru ulíc, sídiel verejných a štátnych inštitúcií a pod. 1 € za jedno zariadenie,
- b) na podnikateľské účely ako sú sídla alebo prevádzky obchodného a komerčného charakteru 40 € za jedno zariadenie.

6. Pri prenájme pozemkov vo vlastníctve mestskej časti pre výstavbu alebo rekonštrukciu obslužnej miestnej komunikácie, chodníka, verejného priestranstva, verejného osvetlenia alebo inžinierskych sietí a stavieb s nimi súvisiacimi, ktoré budú slúžiť ako občianska vybavenosť pre obyvateľov mestskej časti je výška nájomu za pozemky stanovená na symbolické 1 € ročne za celú prenajatú plochu, pričom musia byť súčasne splnené tieto podmienky:

- nájomca zrealizuje uvedené stavby bez dotácií od mestskej časti alebo z iných verejných zdrojov,
- nájomca bezodplatne odovzdá v stanovenom termíne všetky tieto stavby do majetku mestskej časti alebo mestu alebo príslušnému správcovi,
- nájomca tieto stavby vybuduje za účelom rozvoja občianskej vybavenosti.

§ 10
Krátkodobý prenájom

1. Pri určovaní ceny nájomného za krátkodobý prenájom sa vychádza z ceny určenej v § 8 po zohľadnení účelu využitia majetku mestskej časti a odhadnutého percenta jeho ročnej využiteľnosti.
2. Nájomné za kultúrnu a športovú akciu usporiadanú bez vstupného, alebo akciu, z ktorej celý výtťažok je určený na charitatívne a verejnoprospešné účely sa neplatí a starosta mestskej časti v stanovisku k žiadosti upraví podmienky nájmu.

§ 11
Spoločné ustanovenia

1. Minimálne ceny za prenajímaný majetok mestskej časti určené v § 8 a § 9 sú minimálnymi cenami, ktoré možno uplatniť len, ak nie je možné dohodnúť ceny vyššie na základe dopytu na relevantnom trhu s prenájomom príslušného druhu majetku.
2. Ak aj dochádza k znižovaniu minimálneho nájomného v prípadoch podľa tohto predpisu, prevádzkové náklady (spotrebu energií, poskytované služby zo strany prenajímateľa a pod.) uhrádza nájomca vždy v plnej výške.
3. Ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú, na dobu viac ako jedného roka, tak jej uzavretie je podmienené súhlasom Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice - Barca.

§ 12
Prechodné ustanovenia

Ak je v doteraz uzavretých nájomných zmluvách použitá nižšia sadzba nájomného než akú určujú tieto pravidlá, je prenajímateľ povinný tieto sadzby upraviť najmenej na základné sadzby nájomného určené týmito pravidlami a to do 3 mesiacov odo dňa účinnosti „Pravidiel prenajímania“.

§ 13
Zrušovacie ustanovenia

Zrušuje sa VZN č. 4/2005 o pravidlách prenajímania nehnuteľného majetku mestskej Košice - Barca prijaté uznesením Miestneho zastupiteľstva č.4/2000 z 13.4.2005, v znení zmien a doplnkov vykonaných uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 7/2006 z 22.6.2006

§ 14
Účinnosť

1. Tieto pravidlá nadobúdajú účinnosť 15.4. 2011.

František Krištof
starosta mestskej časti
Košice-Barca

Zverejnené: