



Mesto Prešov


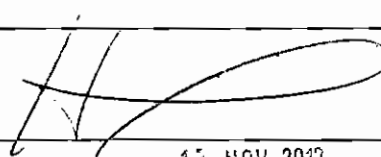
**SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV**  
**SP – 22**

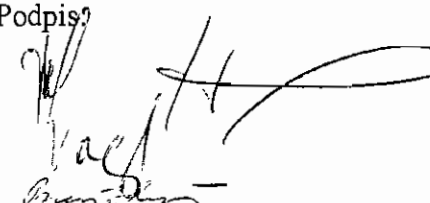
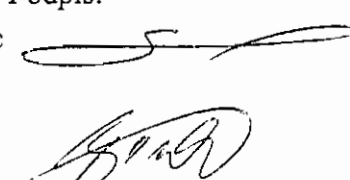
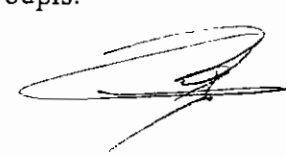
Vydanie: 3

Strana  
1/13

Výtlačok:

**PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH  
PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV  
DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU**

<b>Gestor: oddelenie mestského majetku Mestského úradu v Prešove</b>	
<b>Vedúci gestora</b>	<b>Vyšší vedúci gestora</b>
Meno a priezvisko: JUDr. Katarína Juricová	Meno a priezvisko: Ing. Miroslav Hudák
Funkcia/pracovné zaradenie: vedúca oddelenia mestského majetku Mestského úradu v Prešove	Funkcia/pracovné zaradenie: riaditeľ sekcie majetkovej a ekonomickej Mestského úradu v Prešove
Podpis: 	Podpis: 
Dátum: 13. NOV. 2012	Dátum: 13. NOV. 2012

<b>Vypracoval</b>	<b>Posúdil</b>	<b>Schválil</b>
Meno a priezvisko: Ing. Miroslav Hudák, JUDr. Katarína Juricová, JUDr. Ľudmila Vargová, Ing. Martina Benčíková	Meno a priezvisko: PaedDr. Jozef Smetana, Ing. Branko Benko, MBA	Meno a priezvisko: JUDr. Pavel Hagyari
Funkcia/pracovné zaradenie: riaditeľ sekcie, vedúca oddelenia, právnička, odborná referentka	Funkcia/pracovné zaradenie: manažér pre kvalitu Mestského úradu v Prešove, prednosta Mestského úradu v Prešove	Funkcia/pracovné zaradenie: primátor mesta Prešov
Podpis: 	Podpis: 	Podpis: 
Dátum: 07.11.2012	Dátum: 15. NOV. 2012	Dátum: 15. NOV. 2012



Mesto Prešov

## ZÁZNAM O OBOZNÁMENÍ S DOKUMENTÁCIOU

Vydanie: 3

Strana  
2/13

Identifikačné  
označenie  
dokumentácie:

**SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22**


Názov dokumentácie:

Pravidlá pre prenechávanie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta  
Prešov do nájmu alebo podnájmu

**Meno a priezvisko:**


**Dátum:**

**Podpis:**

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 3/13

**OBSAH:**
**STRANA:**

Čl. 1	Úvodné ustanovenia	4
Čl. 2	Postup prenechávania nebytových priestorov do nájmu, resp. podnájmu	4
Čl. 3	Ceny nájmu nebytových priestorov	9
Čl. 4	Spoločné ustanovenia	12
Čl. 5	Záverečné ustanovenia	12
Čl. 6	Zoznam príloh	13
Čl. 7	Rozdeľovník	13


 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	

## Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Primátor mesta Prešov v súlade s čl. 5 ods. 3 písm. b) bod 1 v spojení s čl. 14 ods. 6 písm. a) Organizačného poriadku Mestského úradu v Prešove vydáva túto Smernicu primátora mesta Prešov SP – 22 PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU (ďalej len „táto smernica“).
- 1.2 Táto smernica určuje najmä jednotný postup pri uzatváraní nájomných, resp. podnájomných zmlúv, ktorých predmetom sú vybrané nebytové priestory vo vlastníctve mesta Prešov (ďalej len „nájomné, resp. podnájomné zmluvy“). Vybranými nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta Prešov (ďalej len „nebytové priestory“) sa na účely tejto smernice rozumejú:
- nebytové priestory, ktoré sú zverené do správy rozpočtovým alebo príspevkovým organizáciám, ktorých zriaďovateľom je mesto Prešov, a to v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (napr. na základe zmluvy o prevode správy),
  - nebytové priestory, ku ktorým právo disponovania (nakladania) oprávňujúce na ich prenechanie do užívania (brania úžitkov) iným osobám majú právnické osoby založené mestom Prešov alebo s účasťou mesta Prešov, a to na základe zmluvných vzťahov uzatvorených s mestom Prešov v zmysle Obchodného zákonníka alebo Občianskeho zákonníka (napr. na základe mandátnej zmluvy),
  - nebytové priestory, s ktorými priamo nakladá mesto Prešov, a to prostredníctvom príslušných organizačných útvarov Mestského úradu v Prešove.
- 1.3 Rozpočtové alebo príspevkové organizácie zriadené mestom Prešov, právnické osoby založené mestom Prešov alebo s účasťou mesta Prešov a organizačné útvary Mestského úradu v Prešove uvedené v 1.2 sa vo vzťahu k príslušným nebytovým priestorom označujú na účely tejto smernice ako prenajímatelia.
- 1.4 Iné osoby podľa 1.2 - osoby, ktoré sú alebo majú byť na základe nájomných, resp. podnájomných zmlúv v zmluvnom vzťahu s prenajímateľmi, sa na účely tejto smernice označujú ako nájomcovia, resp. budúci nájomcovia.

## Článok 2 Postup prenechávania nebytových priestorov do nájmu, resp. podnájmu

- 2.1 Prenechať do nájmu, resp. podnájmu možno len voľné nebytové priestory, ktoré sú účelovo určené na prenechanie do nájmu, resp. podnájmu (ďalej len „prenájom“) iným osobám v zmysle 1.2. Voľné nebytové priestory (ďalej len „NP“) za týmto účelom mesto Prešov ponúka v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spôsobom obchodnej verejnej súťaže podľa Obchodného zákonníka.
- 2.2 Ponuku na prenájom NP spôsobom obchodnej verejnej súťaže v zmysle 2.1 vyhlasuje primátor mesta Prešov na základe podkladov pripravených oddelením mestského majetku Mestského úradu v Prešove (ďalej len „OMM“) v súlade s ustanoveniami tejto smernice.

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 5/13


2.3 Vyhlásenie ponuky na prenájom NP podľa 2.2 obsahuje:

- a) vyplnený a primátorom mesta Prešov alebo osobou ním splnomocnenou podpísaný formulár „Ponuka prenájmu nebytových priestorov“ podľa prílohy č. 01 tejto smernice,
- b) príslušný Zoznam voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov podľa 3.6,
- c) priložený (nevypĺnený) formulár „Prihláška do obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov“ podľa osobitného vnútorného predpisu mesta Prešov.

2.4 Vyhlásenie ponuky na prenájom NP v zmysle 2.2 a 2.3, ako aj všetky ostatné činnosti, ktoré sú s tým spojené, zabezpečuje OMM. OMM zabezpečuje aj administráciu a vybavovanie žiadostí podľa 2.6, vrátane všetkých činností, ktoré sú s tým spojené a vyplývajú z tejto smernice. Ak dokumenty uvedené v 2.5 alebo 2.6 prijme (prevezme) iný organizačný útvar Mestského úradu v Prešove ako OMM, alebo ich obdrží prenajímateľ, je povinný tieto dokumenty OMM postúpiť, a to spôsobom podľa osobitného vnútorného predpisu mesta Prešov.

2.5 Všetky ponuky doručené mestu Prešov do uzávierky na predkladanie ponúk v zmysle príslušnej obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3 OMM predloží Komisii pre nebytové priestory (ďalej len „nebytová komisia“), ktorá predložené ponuky vyhodnotí v súlade s podmienkami tejto obchodnej verejnej súťaže. Ak je z predložených ponúk vyhodnotená ako najvýhodnejšia taká ponuka, o ktorej rozhodnúť v zmysle všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov, nie je v kompetencii primátora mesta Prešov, OMM v nasledujúcich činnostiach podľa tejto smernice vo vzťahu k takejto ponuke nepokračuje a ďalej pri nej postupuje v súlade s príslušnými vnútornými predpismi mesta Prešov a všeobecne záväznými právnymi predpismi. Vzhľadom na hospodárnosť a efektívnosť pri nakladaní s majetkom mesta Prešov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov je možné prijať aj takú ponuku, ktorá nedosahuje výšku najnižšej ceny nájmu/podnájmu (ďalej len „cena nájmu“) príslušných NP uvedenej v podmienkach príslušnej obchodnej verejnej súťaže - Zozname voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov v zmysle 2.3, ak dosahuje aspoň 50 % výšky uvedenej ceny nájmu a zároveň bola v rámci tejto obchodnej verejnej súťaže predložená ako jediná, pričom príslušné NP sú dlhodobo neprenajaté; za dlhodobo neprenajaté sa považujú NP, ktoré v bezprostredne predchádzajúcom období (pred vyhlásením príslušnej obchodnej verejnej súťaže v zmysle 2.3) dlhšom ako jeden rok neboli predmetom žiadnej nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy. Nebytové priestory, k obsadeniu ktorých dôjde na základe skutočnosti podľa predchádzajúcej vety - prijatím uvedenej ponuky (ďalej len „prechodne obsadené NP“) sa však aj naďalej považujú na účely tejto smernice za voľné nebytové priestory v zmysle 2.1; zároveň skutočnosť, že ide o prechodne obsadené NP a s tým spojené dôsledky, je príslušný prenajímateľ povinný zohľadniť a zodpovedajúcim spôsobom aplikovať pri uzatváraní príslušnej nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy - dohodnúť:

- a) nájom, resp. podnájom týchto nebytových priestorov na dobu neurčitú s možnosťou výpovede zo strany príslušného prenajímateľa, a to:
  - bez udania dôvodu,
  - maximálne s 1-mesačnou výpovednou lehotou,
- b) právo pre nájomcu týchto nebytových priestorov pokračovať v ich nájme, resp. podnájme za najvyššiu cenu nájmu týchto nebytových priestorov ponúknutú v rámci obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3 vyhlásenej po ich obsadení týmto nájomcom v zmysle predchádzajúcej vety, ak je táto ponúknutá cena nájmu vyššia ako je cena nájmu, za ktorú

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 6/13

má tieto nebytové priestory v nájme, resp. podnájme tento nájomca - jej dorovnaním na základe uzatvorenia dodatku príslušnej nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy (obsahujúceho túto skutočnosť), a to do 15 dní odo dňa doručenia výzvy tomuto nájomcovi na uplatnenie si uvedeného práva a prístupenie k uzatvoreniu (podpísaniu z jeho strany) dodatku príslušnej nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy za týmto účelom; pripraviť návrh uvedeného dodatku nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy a vyzvať dotknutého nájomcu na uplatnenie si uvedeného práva a prístupenie k uzatvoreniu (podpísaniu z jeho strany) tohto dodatku nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy je povinný príslušný prenajímateľ (na základe súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13), vrátane povinnosti následne tento dodatok nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy uzatvoriť; v prípade jeho nepodpísania dotknutým nájomcom (neuplatnenia si uvedeného práva z jeho strany) do 15 dní odo dňa doručenia príslušnej výzvy za týmto účelom, príslušný prenajímateľ je povinný:

- príslušnú nájomnú, resp. podnájomnú zmluvu vypovedať,
- informovať o tom OMM, ktoré následne postupuje v súlade s podmienkami príslušnej obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3 a znovu v zmysle príslušných ustanovení tejto smernice (na základe súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13).


Pri prechodne obsadených NP sa nemôže uplatniť ustanovenie 2.12 - prenechanie týchto nebytových priestorov do podnájmu tretej osobe nie je prípustné; treťou osobou sa na účely tejto smernice rozumie osoba neuvedená v 1.4. Ak v rámci obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3 bola prijatá taká ponuka, ktorá sa týka prechodne obsadených NP, momentom kedy táto skutočnosť nastala sa tieto nebytové priestory už nepovažujú za prechodne obsadené NP (ako voľné nebytové priestory v zmysle 2.1); obdobne to platí aj v prípade, keď nájomca prechodne obsadených NP využil (uplatnil) svoje právo pokračovať v ich nájme, resp. podnájme v zmysle štvrtej vety.

2.6 Nebytová komisia je poradným orgánom primátora mesta Prešov, ktorá okrem vyhodnocovania ponúk podľa 2.5 prerokováva žiadosti nájomcov nebytových priestorov týkajúce sa:

- a) nájomných, resp. podnájomných zmlúv,
- b) rozšírenia alebo zmeny účelu užívania nebytových priestorov,
- c) predĺženia doby nájmu, resp. podnájmu nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami tejto smernice,
- d) vzdania sa nájmu, resp. podnájmu nebytových priestorov,
- e) zníženia ceny nájmu nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami tejto smernice,
- f) udelenia súhlasu mesta Prešov k podnájmu nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami tejto smernice,
- g) vykonania technického zhodnotenia nebytových priestorov realizovaného ich nájomcom,
- h) uplatnenia zľavy z nájomného v dôsledku vady nebytových priestorov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
- i) iných záležitostí súvisiacich s nájmom, resp. podnájomom nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami tejto smernice.


Nebytová komisia prerokováva aj žiadosti o výnimku - dohodnutie ceny nájmu NP pod stanovenú najnižšiu cenu nájmu v prípade krátkodobého prenájmu podľa 3.7.

2.7 Nebytová komisia prerokováva a prijíma závery len k tým žiadostiam podľa 2.6, o ktorých rozhodnúť v zmysle všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov, je v kompetencii primátora mesta Prešov;

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 7/13

OMM ich nebytovej komisii predkladá spolu s vyjadreniami (stanoviskami) príslušných prenajímateľov v zmysle 2.9.

- 2.8 Také žiadosti podľa 2.6, o ktorých rozhodnúť v zmysle všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov, je v kompetencii Mestského zastupiteľstva v Prešove, nebytová komisia neprerokováva a OMM pri nich postupuje v súlade s príslušnými vnútornými predpismi mesta Prešov a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2.9 Ku každej žiadosti podľa 2.6 OMM žiada vždy o vyjadrenie (stanovisko) príslušného prenajímateľa, ktorý je povinný OMM takéto vyjadrenie (stanovisko) poskytnúť.
- 2.10 Nebytová komisia nemá rozhodovaciu právomoc. Svoje závery prijíma ako odporúčania pre primátora mesta Prešov. Pri ich prijímaní je viazaná ustanoveniami tejto smernice. Na zásady činnosti, spôsob rokovania a ostatné náležitosti spojené s fungovaním nebytovej komisie (organizačné a administratívne zabezpečenie; spôsob a forma prijímania záverov; a pod.) sa vzťahuje Smernica primátora mesta Prešov SP – 16, ak táto smernica neustanovuje v konkrétnom prípade inak.
- 2.11 Znížiť cenu nájmu na základe žiadosti podľa 2.6 písm. e), ak ide o žiadosť v zmysle 2.7, je možné maximálne na výšku najnižšej ceny nájmu príslušných nebytových priestorov uvedenej v podmienkach príslušnej obchodnej verejnej súťaže - Zozname voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov v zmysle 2.3, pokiaľ od jej vyhlásenia podľa 2.3 neuplynula doba dlhšia ako 6 mesiacov. V prípade, že od jej vyhlásenia podľa 2.3 uplynula doba dlhšia ako 6 mesiacov, znížiť cenu nájmu na základe uvedenej žiadosti je možné maximálne na výšku trhovej ceny nájmu príslušných nebytových priestorov podľa 3.1, ktorej posledné určenie v zmysle 3.1 nie je staršie ako 6 mesiacov. V prípade, že jej posledné určenie v zmysle 3.1 je staršie ako 6 mesiacov, OMM požiada príslušného prenajímateľa o aktuálny prieskum trhu podľa 3.1 v rozsahu príslušných nebytových priestorov, pričom znížiť cenu nájmu na základe uvedenej žiadosti je možné maximálne na výšku trhovej ceny nájmu príslušných nebytových priestorov podľa 3.1, ktorá vyplynie z tohto prieskumu trhu; príslušný prenajímateľ postupuje v takom prípade primerane podľa 3.1 až 3.3. V každom prípade znížiť cenu nájmu na základe uvedenej žiadosti je však možné najviac na výšku druhej najvyššej ponúkanej ceny nájmu príslušných nebytových priestorov v rámci príslušnej obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej v zmysle 2.3 (ďalej len „druhá najvyššia ponúknutá cena“); ak vo veci uvedenej žiadosti ide o žiadateľa, ktorého ponúknutá cena nájmu príslušných nebytových priestorov v rámci príslušnej obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej v zmysle 2.3 (ďalej len „žadateľom ponúknutá cena“) nebola najvyššia, druhou najvyššou ponúknutou cenou sa v takom prípade rozumie cena, ktorá je vo vzťahu k žiadateľom ponúknutej cene najbližšou nižšou cenou nájmu príslušných nebytových priestorov ponúknutou v rámci príslušnej obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej v zmysle 2.3.
- 2.12 Prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe môže ich nájomca len so súhlasom mesta Prešov. Udeliť súhlas mesta Prešov k podnájmu nebytových priestorov v zmysle predchádzajúcej vety (ďalej len „súhlas mesta Prešov k podnájmu nebytových priestorov“) možno:

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 8/13

- a) generálne - jeho uvedením a dohodnutím priamo v nájomnej, resp. podnájomnej zmluve uzatvorenej s nájomcom príslušných nebytových priestorov, ak to vyplýva z príslušného súhlasu mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy alebo súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13,
- b) osobitne - na základe žiadosti podľa 2.6 písm. f) v prípade, že nebol udelený generálne v zmysle písm. a).

Súhlas mesta Prešov k podnájmu nebytových priestorov možno udeliť:

- iba s časovým obmedzením viažucim sa na dobu nájmu, resp. podnájmu príslušných nebytových priestorov (počas trvania nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy uzatvorenej s ich nájomcom),
- výhradne s podmienkou, že cena tohto podnájmu nebude vyššia ako je cena nájmu, za ktorú má príslušné nebytové priestory v nájme, resp. podnájme ich nájomca, inak je neplatný - príslušné nebytové priestory ďalej nemôžu byť predmetom tohto podnájmu (v užívaní dotknutého podnájomcu);

vzhľadom k tomu musia byť v každom súhlase mesta Prešov k podnájmu nebytových priestorov vypracovanom v zmysle 2.13 písm. c) okrem iných dôležitých skutočností, ktoré vyplývajú zo súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13 a týkajú sa predmetnej veci, uvedené aj upozornenia na tieto skutočnosti. Ak sa zníži cena nájmu podľa 2.11 a príslušné nebytové priestory sú predmetom podnájmu v zmysle prvej vety, pričom došlo k jej zníženiu pod cenu tohto podnájmu, musí sa zodpovedajúcim spôsobom znížiť aj táto cena podnájmu, a to v súlade s podmienkou podľa tretej vety.


2.13 Zo zasadnutia nebytovej komisie spracuje jej sekretár zápis, ktorý schvaľuje primátor mesta Prešov. OMM na základe schváleného zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie zabezpečí vykonanie všetkých úkonov, ktoré z neho vyplývajú, a to najmä:

- a) vypracuje súhlasy mesta Prešov k uzatvoreniu nájomných, resp. podnájomných zmlúv zodpovedajúce výsledkom príslušnej obchodnej verejnej súťaže v zmysle 2.5 (ďalej len „súhlasy mesta Prešov k uzatvoreniu nájomných zmlúv“),
- b) vypracuje súhlas mesta Prešov k vykonaniu technického zhodnotenia nebytových priestorov realizovaného ich nájomcom, ak je to v konkrétnom prípade dôvodné,
- c) vypracuje súhlas mesta Prešov k podnájmu nebytových priestorov, ak je to v konkrétnom prípade dôvodné,
- d) vypracuje vyjadrenia mesta Prešov k iným záležitostiam týkajúcim sa nájmu, resp. podnájmu nebytových priestorov, ak je to v konkrétnom prípade dôvodné.

Jedno vyhotovenie (fotokópiu) schváleného zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie OMM zašle (odovzdá) každému z dotknutých prenajímateľov. Súhlas mesta Prešov podľa písm. b) alebo c) musí okrem iných dôležitých skutočností, ktoré vyplývajú z uvedeného zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie a týkajú sa predmetnej veci, obsahovať vždy jednoznačné vymedzenie, že sa viaže k príslušnej žiadosti v zmysle 2.6 a je udelený v rozsahu tejto žiadosti; obdobne sa to vzťahuje aj na vyjadrenia mesta Prešov podľa písm. d). Všetky súhlasy a vyjadrenia mesta Prešov podľa písm. a) až d) musia byť v súlade s ustanoveniami tejto smernice a vypracovávajú sa na hlavičkovom papieri mesta Prešov podľa osobitného vnútorného predpisu mesta Prešov.

2.14 Dokumenty uvedené v 2.13 písm. a) až d) podpisuje primátor mesta Prešov. Následne ich OMM zašle príslušným prenajímateľom a dotknutým osobám - príslušným žiadateľom podľa 2.6, pokiaľ ide o súhlasy alebo vyjadrenia mesta Prešov v zmysle 2.13 písm. b) až d), resp.



 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 9/13

úspešným záujemcom v zmysle 2.5 ako budúcim nájomcom príslušných NP, ak ide o súhlasy mesta Prešov v zmysle 2.13 písm. a). Prenajímatelia po obdržaní uvedených dokumentov a súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13 sú povinní uskutočniť všetky činnosti alebo úkony z toho vyplývajúce, a to najmä:


- a) na základe podpísaného súhlasu mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy pripraviť návrh nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy a vyzvať dotknutú osobu (budúceho nájomcu príslušných NP) na pristúpenie k jej uzatvoreniu (podpísaniu zo strany tohto budúceho nájomcu) a následne ju uzatvoriť; v prípade jej nepodpísania dotknutým budúcim nájomcom do 15 dní odo dňa doručenia príslušného súhlasu mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, tento súhlas mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy stráca platnosť; vzhľadom k tomu musí byť v každom súhlase mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy okrem iných dôležitých skutočností, ktoré vyplývajú zo súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13 a týkajú sa predmetnej veci, uvedené aj upozornenie na túto skutočnosť; v prípade, že uvedená skutočnosť nastane, príslušný prenajímateľ je povinný informovať o tom OMM, ktoré následne postupuje v súlade s podmienkami príslušnej obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3 a znovu v zmysle príslušných ustanovení tejto smernice,
- b) na základe iných podpísaných súhlasov alebo vyjadrení mesta Prešov uvedených v 2.13 písm. b) až d) pripraviť návrhy dodatkov nájomných, resp. podnájomných zmlúv a vyzvať dotknuté osoby (príslušných žiadateľov podľa 2.6 - nájomcov príslušných nebytových priestorov) na pristúpenie k ich uzatvoreniu (podpísaniu zo strany príslušných nájomcov) a následne ich uzatvoriť, ak je to v konkrétnom prípade dôvodné,
- c) zariadiť vykonanie iných záležitostí, vrátane predmetného informovania alebo inakšieho spôsobu vyrozumenia dotknutých osôb (príslušných žiadateľov podľa 2.6 - nájomcov príslušných nebytových priestorov alebo iných žiadajúcich subjektov), ak je to v konkrétnom prípade dôvodné (v prípade potreby aj priamo na základe uvedeného zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie).

Pri príprave návrhu nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy podľa písm. a) je pre príslušného prenajímateľa záväzným vždy príslušný súhlas mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a skutočnosti z neho vyplývajúce (bez súhlasu mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy nemôže prenajímateľ nájomnú, resp. podnájomnú zmluvu uzatvoriť; nájomná, resp. podnájomná zmluva nemôže byť uzatvorená na dobu určitú, ak je príslušný súhlas mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy vydaný na dobu neurčitú; a pod.) a ďalšie skutočnosti v predmetnej veci vyplývajúce zo súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13, ako aj ustanovenia tejto smernice; obdobne sa to vzťahuje aj na prípravu návrhov dodatkov nájomných, resp. podnájomných zmlúv a vykonávanie iných záležitostí podľa písm. b) a c).

### Článok 3

#### Ceny nájmu nebytových priestorov

- 3.1 Pre účely vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3 je potrebné stanoviť najnižšie ceny nájmu príslušných NP, pričom sa vychádza z ustanovenia zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého prenechať NP do nájmu, resp. podnájmu možno najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu, resp. podnájmu na stanovený účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti (ďalej len „trhové ceny nájmu NP“). Za týmto účelom sú prenajímatelia povinní v pravidelných 6-

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 10/13

mesačných intervaloch vykonať prieskum trhu v uvedenom rozsahu a na základe toho určiť tržové ceny nájmu príslušných NP.

3.2 Určenie tržových cien nájmu NP podľa 3.1 prenajímateľa spracujú do prehľadov o tržových cenách nájmu príslušných NP.

3.3 Prehľady o tržových cenách nájmu NP podľa 3.2 sú prenajímateľa povinní predložiť OMM.

3.4 Prenajímateľa sú povinní pravidelne vždy v deň zasadnutia nebytovej komisie predkladať OMM prehľady o príslušných NP (voľných nebytových priestoroch účelovo určených na prenájom podľa 2.1), a to so stavom k tomuto dňu, pričom v nich neuvádzajú tie NP, ku ktorým nebytová komisia na svojom bezprostredne predchádzajúcom zasadnutí prijala odporúčacie stanovisko. Na základe toho a podľa posledne predložených prehľadov o tržových cenách nájmu NP v zmysle 3.3 OMM vypracuje k tomu istému dňu Zoznam voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov, a to na formulári podľa prílohy č. 02 tejto smernice, pričom v ňom neuvedie tie NP, ku ktorým nebytová komisia na svojom zasadnutí konanom v tento deň prijala odporúčacie stanovisko, a ako „najnižšie ceny nájmu/podnájmu“ v ňom uvedie tržové ceny nájmu príslušných NP, ktoré sú uvedené v posledne predložených prehľadoch o tržových cenách nájmu NP v zmysle 3.3.


3.5 Zoznam voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov vypracovaný podľa 3.4 OMM predloží na schválenie primátorovi mesta Prešov. V rámci tohto schválenia primátor mesta Prešov môže:

- a) zvýšiť jednotlivé ceny nájmu NP uvedené v predloženom Zozname voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov,
- b) vzhľadom na hospodárnosť a efektívnosť pri nakladaní s majetkom mesta Prešov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov znížiť jednotlivé ceny nájmu NP uvedené v predloženom Zozname voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov, a to maximálne:
  - o 20 %, ak bezprostredne predchádzajúca obchodná verejná súťaž podľa 2.3 bola v rozsahu príslušných NP neúspešná,
  - o 30 %, ak dve bezprostredne predchádzajúce (po sebe vyhlásené) obchodné verejné súťaže podľa 2.3 boli v rozsahu príslušných NP neúspešné,
  - o 50 %, ak príslušné NP sú dlhodobo neprenajaté.

Možnosť zníženia cien nájmu podľa písm. b) sa nevzťahuje na prechodne obsadené NP.

3.6 Zoznam voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov schválený primátorom mesta Prešov podľa 3.5 je súčasťou príslušnej obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3.

3.7 Ak doba nájmu, resp. podnájmu NP nemá trvať dlhšie ako desať dní v rámci jedného kalendárneho mesiaca a nejedná sa o špecifické prenájom v zmysle príslušných všeobecne záväzných nariadení mesta Prešov (napr. ambulantný predaj podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov o podmienkach predaja výrobkov a poskytovania služieb na tržových miestach), je možné nájomnú, resp. podnájomnú zmluvu v uvedenom rozsahu uzatvoriť aj bez obchodnej verejnej súťaže podľa 2.3 (ďalej len „krátkodobý prenájom“). V prípade krátkodobého prenájom sa nepoužijú ani ďalšie ustanovenia tejto smernice, a to 2.1 druhá veta, 2.2, 2.4 prvá veta, 2.5, 2.11, 2.12, 3.1 až 3.6, 4.1 a článok 6, pričom:

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 11/13


- súhlas mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy sa nevyžaduje; považuje sa za udelený na základe tejto smernice, pokiaľ už nevyplýva priamo z príslušnej zmluvy podľa 1.2; pre takéto prípady môže byť súhlas mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy za týmto účelom generálne zakotvený priamo v zmluvách uzatvorených s prenajímateľmi v zmysle 1.2,
- podľa 2.14 písm. a) sa postupuje primerane s ohľadom na predchádzajúce ustanovenie,
- najnižšie ceny nájmu príslušných NP sa stanovujú takto:

- telocvičňa pre výučbu telesnej výchovy základných alebo stredných škôl a mimoškolské športové aktivity detí a mládeže	0,006 €/m <sup>2</sup> /hod
- telocvičňa pre iné fyzické a právnické osoby	0,011 €/m <sup>2</sup> /hod
- šatňa	1,70 €/hod
- posilňovňa	5,00 €/hod
- trieda	5,00 €/hod
- školská jedáleň	0,030 €/m <sup>2</sup> /hod
- mestský bazén pre výučbu plávania žiakov základných alebo stredných škôl	6,70 €/hod
- mestský bazén pre iné fyzické a právnické osoby	16,60 €/hod
- bazén v materskej škole	6,70 €/hod
- sauna	5,50 €/hod
- školské ihrisko	2,60 €/hod
- Amfiteáter	10,00 €/hod
- ostatné objekty (iné NP)	11,60 €/hod;

pod stanovenú najnižšiu cenu nájmu dohodnúť cenu nájmu príslušných NP nemožno; o výnimke môže v konkrétnom prípade rozhodnúť primátor mesta Prešov,

- znížiť cenu nájmu na základe žiadosti podľa 2.6 písm. e), ak ide o žiadosť v zmysle 2.7, je možné maximálne na výšku stanovenej najnižšej ceny nájmu príslušných nebytových priestorov; o výnimke môže v konkrétnom prípade rozhodnúť primátor mesta Prešov,
- prenechanie príslušných nebytových priestorov do podnájmu tretej osobe nie je prípustné,
- pri príprave návrhu uvedenej nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy (dohodnutí obsahu) a jej následnom uzatvorení je príslušný prenajímateľ viazaný ustanoveniami tejto smernice, s výnimkou ustanovení citovaných v úvode tejto vety,
- uvedenú nájomnú, resp. podnájomnú zmluvu možno uzatvoriť najviac na obdobie troch rokov a najskôr jeden mesiac pred začiatkom nájmu, resp. podnájmu príslušných NP.

3.8 Ceny nájmu podľa tejto smernice nezahŕňajú ceny služieb spojených s nájmom, resp. podnájmom nebytových priestorov a DPH, čo sú prenajímateľa povinní zohľadniť a zodpovedajúcim spôsobom aplikovať pri uzatváraní nájomných, resp. podnájomných zmlúv, a to v zmysle príslušných zmlúv podľa 1.2 a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.


 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 12/13

#### **Článok 4** **Spoločné ustanovenia**

- 4.1 Prenajímatelia sú povinní v každej nájomnej, resp. podnájomnej zmluve (primerane) uviesť a pri jej uzatvorení dohodnúť (v zodpovedajúcej modifikácii) okrem iných dôležitých skutočností, ktoré sa týkajú predmetnej veci a vyplývajú z príslušného súhlasu mesta Prešov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a súvisiaceho zápisu zo zasadnutia nebytovej komisie podľa 2.13, nasledovné ustanovenie: „Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie od prenajímateľa o úprave výšky nájomného o uvedenú mieru inflácie“. Následne - po uzatvorení nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy je príslušný prenajímateľ povinný uvedené ustanovenie uplatňovať (oznamovať nájomcovi príslušných nebytových priestorov zvýšenie predmetného nájomného o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok a takto zvýšené nájomné mu od príslušného obdobia aj účtovať).
- 4.2 Po uzatvorení nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy je príslušný prenajímateľ povinný jedno jej vyhotovenie (fotokópiu) predložiť OMM; rovnako sa to vzťahuje aj na dodatky nájomných, resp. podnájomných zmlúv.
- 4.3 Na ostatné záležitosti týkajúce sa nájmu, resp. podnájmu nebytových priestorov sa vzťahujú príslušné vnútorné predpisy mesta Prešov a všeobecne záväzná právne predpisy.
- 4.4 Ak v tejto smernici nie sú pre určité činnosti a úkony ustanovené lehoty, v ktorých sa majú vykonať, má sa za to, že majú byť vykonané bez zbytočného odkladu, pokiaľ osobitné vnútorné predpisy mesta Prešov alebo všeobecne záväzná právne predpisy neustanovujú pre vykonanie niektorého z uvedených úkonov inú lehotu.
- 4.5 Na účely 3.4 je OMM povinný informovať prenajímateľov o dátume konania každého zasadnutia nebytovej komisie, a to najmenej päť dní vopred.

#### **Článok 5** **Záverečné ustanovenia**

- 5.1 Táto smernica nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej vydania.
- 5.2 Táto smernica je vyhotovená v jednom originálnom rovnopise, ktorý je uložený na oddelení manažérstva kvality a právnych služieb Mestského úradu v Prešove.
- 5.3 Za dodržiavanie tejto smernice sú zodpovední vedúci zamestnanci mesta Prešov a ďalšie osoby uvedené v článku 7 bod 4 až 6.
- 5.4 Vedúci zamestnanci mesta Prešov a ďalšie osoby uvedené v článku 7 bod 3 až 6 sú povinné oboznámiť s touto smernicou všetkých svojich podriadených, ktorých sa obsah alebo vydanie tejto smernice týka.

 Mesto Prešov	SMERNICA PRIMÁTORA MESTA PREŠOV SP – 22	Vydanie: 3
	PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU ALEBO PODNÁJMU	Strana 13/13

5.5 Dňom účinnosti tejto smernice sa ruší Smernica primátora mesta Prešov SP – 22 PRAVIDLÁ PRE PRENECHÁVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE MESTA PREŠOV DO NÁJMU, vydanie: 2.

5.6 Na túto smernicu sa vzťahuje povinnosť zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

### **Článok 6 Zoznam príloh**

01. Ponuka prenájmu nebytových priestorov (F - MsÚ/SP-22/1/3)
02. Zoznam voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov (F - MsÚ/SP-22/2/3)

### **Článok 7 Rozdeľovník**

1. primátor mesta Prešov
2. zástupca primátora mesta Prešov
3. hlavný kontrolór mesta Prešov
4. vedúci zamestnanci mesta Prešov uvedení v čl. 8 ods. 2 a čl. 5 ods. 2 písm. a) Organizačného poriadku Mestského úradu v Prešove
5. riaditelia rozpočtových a príspevkových organizácií podľa 1.2
6. štatutárne orgány právnických osôb založených mestom Prešov alebo s účasťou mesta Prešov v zmysle 1.2; ak ide o kolektívny štatutárny orgán, iba osoba, ktorá stojí na jeho čele

# Ponuka prenájmu nebytových priestorov

## Obchodná verejná súťaž

Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž na prenájom voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov: vid' príloha „Zoznam voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov k D1.M1.RRR1“.

Formulár na podávanie návrhov (prihlášok) do súťaže, ktorý obsahuje podstatné náležitosti a dojednania zmluvy o budúcom prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov, je prístupný na internetovej stránke mesta Prešov a na oddelení služieb občanom Mestského úradu v Prešove v kancelárii prvého kontaktu.

Záujemca odovzdá svoju písomnú ponuku, ktorú budú tvoriť nižšie uvedené prílohy, do podateľne Mestského úradu v Prešove, Hlavná 73, alebo Jarková 26 (kancelária prvého kontaktu), v zalepenej obálke s názvom „NEBYTOVÁ KOMISIA – NEOTVÁRAŤ – k rukám predsedu nebytovej komisie“ v termíne **do D2.M2.RRR2 do HH.MM hod.**

**Písomné ponuky bez príloh budú zo súťaže vylúčené.**

**Prílohy tvoria:**

- vyplnený formulár - prihláška do obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov (v prílohe),
- overená kópia živnostenského listu, resp. výpisu z obchodného registra, nie staršie ako tri mesiace.

Predložené ponuky budú komisionálne otvorené, pričom hlavným kritériom hodnotenia bude najvyššia ponúknutá cena za m<sup>2</sup>, zároveň ponúkaná cena by nemala byť nižšia ako najnižšia cena nájmu/podnájmu v zmysle § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (uvedené v prílohe „Zoznam voľných nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov k D1.M1.RRR1“).

Vyhlasovateľ si vyberie najvýhodnejší z predložených návrhov a oznámi výsledok vyhodnotenia súťaže záujemcom v lehote do 5 pracovných dní od jej vyhodnotenia. Vyhodnotenie súťaže vyhlasovateľ uskutoční najneskôr do 10 pracovných dní po uplynutí termínu na predkladanie návrhov.

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo podmienky súťaže meniť, súťaž zrušiť, odmietnuť všetky predložené návrhy, právo zmeniť termín podávania návrhov a právo nepriznať záujemcovi nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži, a to spôsobom a za podmienok ustanovených § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

*Pri tzv. prechodne obsadených nebytových priestoroch má doterajší nájomca/podnájomca právo pokračovať v ich prenájme za najvyššiu cenu ponúknutú za príslušné nebytové priestory v rámci súťaže, ak si toto právo uplatní najneskôr do 15 kalendárnych dní od doručenia výzvy za týmto účelom; uplatnenie tohto práva nie je podmienené účasťou doterajšieho nájomcu/podnájomcu v súťaži.*

V prípade záujmu o obhliadku nebytových priestorov, je potrebné si túto dohodnúť priamo so správcami uvedených nebytových priestorov, a to:

**(uvedú sa kontaktné údaje na jednotlivých prenajímateľov, resp. dotknuté organizačné útvary Mestského úradu v Prešove)**

V Prešove dňa D1.M1.RRR1

(podpis)

**meno a priezvisko**

**primátor mesta Prešov**

**(osoba splnomocnená primátorom mesta Prešov)**

