

Príloha č. 3

Postup výpočtu ceny nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta a v správe právnických osôb zriadených a založených mestom.

Vzhľadom na rôzne aspekty, ktoré je pri stanovovaní ceny nájmu potrebné vziať do úvahy pre určenie správnej – primeranej výšky nájmu, stanovuje sa tento postup.

Ako základ pre stanovenie ceny je jej určenie, a to na základe účelu užívania prenajímaných priestorov. Základom je určenie ceny podľa účelu užívania prenajímaných priestorov. Tento základ bude ďalej upravovaný koeficientmi, ktoré zohľadňujú ďalšie dva základné vplyvy, ako je poloha a stavebno - technické vybavenie prenajímaných priestorov.

Článok I Výpočet ceny nájmu

Vzorec pre výpočet ceny je takýto:

$$CN = ÚN \times KZ \times KV$$

CN – je cena nájmu

ÚN – účel, na ktorý má byť priestor prenajatý

KZ – koeficient zóny - polohy priestorov vo vzťahu jeho umiestnenia v danej zóne

KV – koeficient stavebno - technického vybavenia priestorov

ÚN – účel, na ktorý má byť priestor prenajatý

I. trieda – exkluzívna 76,96 €/m2/ročne

banky a bankomaty (finančné služby a poradenstvo) advokáti (právne služby a poradenstvo), stávkové kancelárie, výherné automaty, a pod. a priestory v Mestskom kultúrnom stredisku so samostatným vchodom z vonku.

II. trieda – vyššia 66,70 €/m2/ročne

reštauračné zariadenia, kaviarne, pohostinstvá (všetky zariadenia slúžiace na predaj alebo konzumáciu alkoholu – okrem potravín a cukrárne) a priestory v Mestskom kultúrnom stredisku bez samostatného vchodu.

III. trieda – štandard 30,78 €/m2/ročne

kancelárske priestory, ambulancie súkromných lekárov

IV. trieda – nižšia 18,46 €/m2/ročne

predajne všetkého druhu (obslužné a samoobslužné) a sortimentu (potraviny, drogéria, papiernictvo, domáce potreby, železiarstvo, elektro, počítače, autosúčiastky, bicykle, textil, galantéria, optika, lekárne, cukráreň, počítače, upomienkové darčkové predmety, ...) všetky prevádzky na poskytovanie služieb (oprava obuvi a šatstva, čistiareň, oprava elektrických spotrebičov, kozmetika, holičstvo a kaderníctvo, pedikúra a manikúra, požičovňa šiat a videokaziet, bazár, odťahová služba, pneuservis, cestovná kancelária, ...) ovocie – zelenina, záhradkárstvo, kníhkupectvo, výrobné priestory a priestory v Mestskom kultúrnom stredisku – pivnica a sklady.

KZ – koeficient zóny - polohy priestorov vo vzťahu jeho umiestnenia v danej zóne

I. zóna 1,15 (centrum mesta vid' príloha č. 6)

II. zóna 1,00 (ostatné časti mesta vid' príloha č. 6)

KV – koeficient stavebno - technického vybavenia priestorov

I. kategória – najvyššia 1,60

nové zariadenia s úplným stavebno - technickým vybavením

II. kategória – vyššia 1,30

zrekonštruované zariadenia s úplným stavebno - technickým vybavením

III. kategória – štandard 1,00

staršie priestory primeraného vzhľadu a úžitkovosti s úplným stavebno -technickým vybavením

IV. kategória – nižšia 0,70

staršie priestory primeraného vzhľadu a úžitkovosti s čiastočnou absenciou stavebno - technického vybavenia, prípadne priestory nižšej kvality alebo výmery

Pri obslužných priestoroch, ako sú chodby a sklady, prevádzkovo neoddeliteľných od prenajímaných priestorov, najmä u väčších výmer takýchto priestorov, tieto nemusia byť ďalej upravované koeficientmi.

Článok II

Výnimky z výpočtu nájmu

1. V kompetencii primátora mesta je stanovenie nižšieho nájomného ako je uvedené v tejto prílohe za týchto podmienok:

- a) ak je nájomca ťažko zdravotne postihnutou osobou a túto skutočnosť preukáže príslušnými dokladmi
- b) ak nájomca poskytuje širokej verejnosti v meste a jeho okolí nedostatkové služby,
- c) ak nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvetly, telovýchovy, sociálnom alebo politickom.

Výnimku z ceny nájomného si nájomca môže uplatniť pri podaní žiadosti o nájom alebo dodatočne v priebehu trvania nájomného vzťahu, pričom výnimka nadobúda účinnosť odo dňa jej udelenia

2. V prípade, ak je o daný priestor záujem viacerých nájomcov, považuje sa stanovená výška nájmu v článku I ako minimum a konečná výška nájmu bude zmluvne dohodnutá na základe ponúk záujemcov.

Článok III

Ceny uvedené v položke „účel, na ktorý má byť priestor prenajatý“ budú jedenkrát ročne prehodnotené na základe miery inflácie udávanej štatistickým úradom SR. Výška nájomného dojednaná nájomnou zmluvou podľa tohto VZN bude jedenkrát ročne prehodnotená na základe miery inflácie udávanej štatistickým úradom SR. Prehodnotenie výšky nájmu na základe miery inflácie bude písomne uvedené v nájomnej zmluve.

Príloha č. 4

Ceny ročnej úhrady za užívanie pozemkov v majetku mesta

Článok I Výška nájmu

Úhrada za dočasné užívanie pozemkov je určená ako ročná úhrada za m² podľa účelu a lokality nasledovne:

1. Zriadenie záhrady do výmery 100 m²
 - zóna I. 0,308 € (centrum mesta vid' príloha č. 6)
 - zóna II. 0,257 € (ostatné časti mesta vid' príloha č. 6)
 - zóna III. 0,615 € (Slnečné jazerá)
2. Zriadenie záhrady nad výmeru 101 m²
 - zóna I. 0,205 €
 - zóna II. 0,154 €
 - zóna III. 0,513 €
3. Výstavba garáže
 - zóna I. 5,13 €
 - zóna II. 4,105 €
4. Obchodná činnosť – stavba obchodnej prevádzky trvalého charakteru
 - zóna I. 16,419 €
 - zóna II. 15,392 €
5. Obchodná činnosť – stavba prevádzky pohostinských a reštauračných služieb trvalého charakteru
 - zóna I. 30,784 €
 - zóna II. 28,732 €
 - zóna III. 56,438 €
6. Obchodná činnosť – stavba prevádzky pohostinských a reštauračných služieb dočasného charakteru (letné terasy, záhradné sedenia ...) Celkové technické aj dizajnérske riešenie (použitie materiály a farby) musí mať nájomca odsúhlasené príslušnými pracovníkmi Mestského úradu).
 - zóna I. 5,13 €
 - zóna II. 4,105 €
 - zóna III. 12,427 €
7. Obchodná činnosť – stavba prevádzky služieb trvalého charakteru - kamenárska dielňa, sklenárska dielňa.
 - zóna I. 5,13 €
 - zóna II. 4,105 €
8. Športová činnosť – volejbalové, futbalové, tenisové a iné ihriská, vrátane toboganov
 - zóna III. 3,078 €
9. Pod reklamné zariadenia sa stanoví s prihliadnutím na plochu reklamy a lokalitu:
 - a) maloplošné do reklamnej plochy 0,2 m² - cena 51,31 € /rok
 - b) ostatné reklamné plochy - cena 169,32 € / rok
10. zriadenie vodného móla
 - zóna III. 3,473 €

Článok II

Výnimky z výpočtu nájmu

1. V kompetencii primátora mesta je stanovenie nižšieho nájomného ako je uvedené v tejto prílohe za týchto podmienok:

- a) ak je nájomca ťažko zdravotne postihnutou osobou a túto skutočnosť preukáže príslušnými dokladmi
- b) ak nájomca poskytuje širokej verejnosti v meste a jeho okolí nedostatkové služby,
- c) ak nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvetu, telovýchovy, sociálnom alebo politickom.

Výnimku z ceny nájomného si nájomca môže uplatniť pri podaní žiadosti o nájom alebo dodatočne v priebehu trvania nájomného vzťahu, pričom výnimka nadobúda účinnosť odo dňa jej udelenia

2. V prípade, ak je o daný priestor záujem viacerých nájomcov, považuje sa stanovená výška nájmu v článku I ako minimum a konkrétna výška nájmu bude zmluvne dohodnutá na základe ponúk záujemcov.

3. Nájmné v prípadoch uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú je možné dohodnúť aj vo forme:

- a) naturálneho plnenia – t.j. vo forme vykonania stavebných prác na prenajatej nehnuteľnosti s tým, že nájomca do 30 dní po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia odovzdá vykonané dielo do majetku mesta,
- b) za symbolické nájmné, len v prípade ak sa nájomca zaviazne vykonané dielo previesť do majetku mesta za sumu menšiu alebo rovnajúcu sa výške nájomného.

Článok III

Ceny uvedené v Článku I odsekoch 1. až 9 budú jedenkrát ročne prehodnotené na základe miery inflácie udávanej štatistickým úradom SR.

Výška nájomného dojednaná nájomnou zmluvou podľa tohto VZN bude jedenkrát ročne prehodnotená na základe miery inflácie udávanej štatistickým úradom SR. Prehodnotenie výšky nájmu na základe miery inflácie bude písomne uvedené v nájomnej zmluve.