

COMORRA SERVIS
príspevková organizácia mesta Komárno

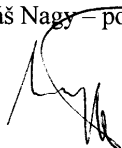
SMERNICA
Číslo 2/2013
O NÁJME A PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Táto smernica vstúpila do platnosti dňa: 6.5.2013.

Táto smernica v celom rozsahu ruší a nahrádza Smernicu číslo 01/2010 zo dňa 02.01.2010.

Schválil:

Mgr. Tomáš Nagy – poverený riaditeľ



COMORRA SERVIS
Športová 1, 945 01 Komárno
IČO: 44 191 758
DIČ: 2020401075

SMERNICA
o nájme nebytových priestorov

COMORRA SERVIS, príspevková organizácia mesta Komárno, so sídlom: Športová 1, 945 01 Komárno, IČO: 44191758 (ďalej len „**Organizácia**“), v zmysle svojej zriaďovacej listiny vydanéj zriaďovateľom - Mesto Komárno (ďalej len „**Zriaďovateľ**“) spravuje nebytové priestory, ktoré sú vo vlastníctve mesta Komárno.

Pre zjednotenie nájomných vzťahov týkajúcich sa nebytových priestorov, ktoré má Organizácia v správe, sa vydáva táto smernica. Smernica je záväzná pre všetkých zamestnancov Organizácie a týka sa všetkých nebytových priestorov, ktoré má Organizácia právo prenajímať, ak nie je v smernici uvedené inak.

Článok I
Úvodné ustanovenia

1. Nebytovými priestormi sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu (ďalej len „**Nebytové priestory**“).

Článok II
Zmluva o nájme

1. Organizácia môže Nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „**Nájomca**“), a to písomnou zmluvou o nájme (ďalej len „**Nájomná zmluva**“).
2. Nájomná zmluva uzavretá medzi Organizáciou a Nájomcom musí mať písomnú formu a musí obsahovať minimálne uvedenie:
 - predmetu nájmu,
 - účelu nájmu,
 - výšky nájomného,
 - splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia,
 - a ak nejde o nájom na neurčitý čas, aj čas na ktorý sa nájom uzaviera.
3. Nájomná zmluva ktorá neobsahuje náležitosti podľa bodu 2. tohto článku je neplatná.

Článok III

Rozhodovacie kompetencie ohľadom prenájmu nebytových priestorov

1. Organizácia je oprávnená samostatne rozhodnúť o prenájme budov alebo ich častí vo vlastníctve Mesta Komárno, ktoré má vo vlastnej správe, z dôvodu nevyužitosti, na dobu nájmu do 12 mesiacov.
2. V prípade prenájmu Nebytových priestorov v prípade ktorý nespadá pod bod 1 tohto článku je Organizácia povinná postupovať pri schválení prenájmu Nebytových priestorov v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia Mesta Komárno o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Komárno, v platnom znení.

Článok IV

Uzavretie nájomnej zmluvy na základe obchodnej verejnej súťaže

1. Pred uzavretím Nájomnej zmluvy Organizácia povinná schváliť zámer prenajatia Nebytového priestoru postupom verejnej obchodnej súťaže.
2. Organizácia je povinná oznámiť schválenie zámeru Zriaďovateľovi a požiadať Zriaďovateľa o schválenie v zmysle zásad uvedených v Článku III tejto smernice.
3. Organizácia na základe rozhodnutia Zriaďovateľa schváli podmienky obchodnej verejnej súťaže.
4. Organizácia zverejní zámer prenajať Nebytový priestor a jeho spôsob na úradnej tabuli mesta Komárno, na internetovej stránke mesta Komárno, a v regionálnej tlači. Oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže.
5. Podmienky obchodnej verejnej súťaže Organizácia uverejní najmenej na obdobie 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.
6. Organizácia podľa podmienok uverejnených v rámci obchodnej verejnej súťaže vyhodnotí súťaž a uzavrie Nájomnú zmluvu s vybraným uchádzačom.
7. Organizácia je povinná zverejniť uzavretú Nájomnú zmluvu v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Článok V

Priame uzavretie nájomnej zmluvy

1. Organizácia je oprávnená prenajať Nebytový priestor priamym uzavretím Nájomnej

zmluvy v prípade ak hodnota Nebytového priestoru stanovená podľa osobitného predpisu nepresiahne 40.000,- Eur.

2. Organizácia je povinná oznámiť schválenie zámeru prenajať Nebytový priestor priamym uzavretím Nájomnej zmluvy Zriaďovateľovi a požiadať Zriaďovateľa o schválenie v zmysle zásad uvedených v Článku III tejto smernice.
3. Organizácia na základe rozhodnutie Zriaďovateľa schváli podmienky výberu Nájomcu a podmienky nájmu.
4. Organizácia zverejní zámer prenajať Nebytový priestor priamym uzavretím Nájomnej zmluvy a jeho spôsob na úradnej tabuli mesta Komárno, na internetovej stránke, a v regionálnej tlači. Oznámenie musí byť zverejnené najmenej po dobu 15 dní.
5. Organizácia v oznámení určí lehotu a spôsob na doručenie ponúk záujemcov na priame uzavretie Nájomnej zmluvy.
6. Organizácia podľa podmienok uverejnených v oznámení vyhodnotí súťaž a uzavrie Nájomnú zmluvu s vybratým záujemcom.
7. Organizácia je povinná zverejniť uzavretú Nájomnú zmluvu v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Ak nie je dohodnuté inak, Organizácia je povinná odovzdať Nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca je oprávnený užívať Nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v Nájomnej zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Organizácii potrebu opráv, ktoré má Organizácia ako prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonávanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Článok VII

Podnájom

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Organizácie.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z Článku VI sa vzťahujú aj na subjekt, ktorému sa nebytový priestor prenechal do podnájmu (podnájomca).

Článok VIII

Nájomné

1. Výška nájomného za užívanie Nebytových priestorov sa spravuje ustanoveniami Nájomnej zmluvy uzavretej medzi Organizáciou a Nájomcom, pričom pri stanovení nájomného sa prihliada na účel a dobu trvania nájmu.
2. Nájomné musí byť minimálne vo výške v akej sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.
3. Ak Nájomca môže Nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že Organizácia neplní svoje zákonné povinnosti alebo povinnosti vyplývajúce z Nájomnej zmluvy, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

Článok IX

Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Organizácie môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s Nájomnou zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) Nájomca, ktorý na základe Nájomnej zmluvy má Organizácii poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

- e) užívanie Nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a Nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Nebytový priestor;
 - g) Nájomca prenechá Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Organizácie;
 - h) ide o nájom Nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
 - i) ide o nájom Nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Nebytový priestor najal;
 - b) Nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) Organizácia hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z Článku VI bod 1.
5. Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú Organizácia i Nájomca oprávnení Nájomnú zmluvu písomne bez udania dôvodu vypovedať, ak nie je dohodnuté inak.
6. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu Nájomca povinný vrátiť Nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou Nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorí bol Nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia Organizácii, že pokračujú v nájme;
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je Nájomcom.

Príloha č. 1

Výpočet nájomného a režijných nákladov

Nájomné

Nájomné musí byť minimálne vo výške v akej sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.

Elektrická energia: Eur/rok

Svietidlá, stroje – spolu kWh/deň x prevádzkové dni x cena elektrickej energie

Minimum: 14,- Eur mesačne

Kúrenie: Eur/rok

$0,5 \text{ GJ} \times \text{m}^2 \times \text{cena za } 1 \text{ GJ}$ podľa rozhodnutia URSO

Pitná voda: Eur/rok

Počet prevádzkových dní x spotreba za 1 deň x cena vody za m^3 podľa URSO

Minimálne 5,50 Eur/mesiac

Teplá voda: Eur/rok

Množstvo použitej vody $\text{m}^3 \times \text{cena TUV}$ za m^3

Odvoz smetí: Eur/rok

48 Eur/rok