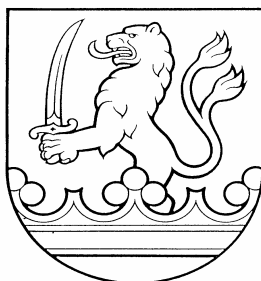


Mesto Vranov nad Topľou



2004/64

K o n c e p c i a nakladania s nebytovými priestormi v meste Vranov nad Topľou

Mesto Vranov nad Topľou je vlastníkom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na území mesta, ktorých správcami sú Mestský bytový podnik a.s., Lúčna 819, Vranov nad Topľou a priestory v dome kultúry spravuje a prenajíma Mestský dom kultúry Vranov nad Topľou, pričom správcovia sa riadia Zásadami na prenechanie práva dočasne užívať majetok mesta.

I.

Analýza súčasného stavu

Nebytové priestory vo vlastníctve mesta Vranov nad Topľou sa členia do nasledovných skupín - pásiem: (tab. č. 1)

I. skupina :

Centrum v členení :

- a) nebytové priestory pod obytnými domami
- b) nebytové priestory ako samostatne stojace objekty

II. skupina:

Oblasť sídlisk a príľahlých ulíc, v členení :

- a) nebytové priestory pod obytnými domami
- b) nebytové priestory ako samostatne stojace objekty

III. skupina:

Čemerné, Rodinná oblasť, v členení :

- a) nebytové priestory pod obytnými domami
- b) nebytové priestory ako samostatne stojace objekty

I. skupina - centrum

Do tejto skupiny sú zaradené nebytové priestory :

a) nebytové priestory pod obytnými domami

Námestie slobody č. 95, 969, 999, 1237
Duklianskych hrdinov č. 1236, Duklianskych hrdinov č. 1212,
Pribinova 95

b) nebytové priestory ako samostatne stojace objekty:

Námestie slobody č.2, 5, 81,
Dr. C. Daxnera 86, 87, M.R.Štefánika 875, Pribinova č.93, M.R.Štefánika č. 7,
Štúrova 35, Námestie slobody č.1640, Duklianskych hrdinov č.1234

II. skupina – oblasť sídlisk a príľahlých ulíc

Do tejto skupiny sú zaradené nebytové priestory:

a) nebytové priestory pod obytnými domami

Sídlisko 1.mája D2/62, D1/62, B/60, A1/59
Sídlisko I. č. 994, 984, 988
Sídlisko II č. 1231, 1232
Budovateľská č.1332
Lúčna č. 819

b) nebytové priestory ako samostatne stojace objekty

Dlhá č. 530
Dobrianskeho č.1647, 1648, 1639, 1636
Okulka 24/II
Sídlisko 1.mája 1665
Staničná 1261
Mlynská 1383
Budovateľská 1286, 1309, 1322

III. skupina - Čemerné, Rodinná oblasť

Do tejto skupiny sú zaradené nebytové priestory :

a) nebytové priestory pod obytnými domami

Rodinná oblasť č.651, 652, 654

b) nebytové priestory ako samostatne stojace objekty

Čemernianska č.398

Ružova č. 86

Cintorínska 333

Tabuľka č.1

Skupina	Adresa	počet nájomníkov	priemerná cena Sk/m ²	Ročný nájom	Pozn.
	Námestie slobody č.95	1	855.-	117.716,40	
	Námestie slobody č.969	7	838,60	448.085,40	
	Námestie slobody č.999	8	951,90	1.044.552.-	
	Námestie slobody č.1237	6	752,80	277.520,35	
	Duklianskych hrdinov č.1236	2	552,50	129.011,75	
	Duklianskych hrdinov 1212	3	451,70	114.495.-	
	Pribinova 95	2	2.852,20	73.267,50	
	Námestie slobody č.2	54	800,60	2.449.378.-	
	Námestie slobody č.5	18	400.-	1.689.944.-	
	Námestie slobody č.81	4	1.650,70	232.564.-	
	Dr.C.Daxnera 86	1	250.-	8.000.-	
	Dr.C.Daxnera 87 - MsÚ	5	475.-	309.479.-	
	M.R.Štefánika 875 -MsDK	11	535.-	621.236,50	
	Pribinova 83	2	855.-	140.434.-	
	M.R.Štefánika č. 7	1	855.-	11.756.	
	Štúrova 355	1	bezplatne		
	Námestie slobody č.1640	4	666,25	103.650.-	
	Duklianskych hrdinov č.1234	7	1.048,35	366.723.-	
II.	Sídl.1.mája D2/62	1	600.-	48.384.-	
	Sídl.1.mája D1/62	1	600.-	47.600.-	
	Sídl.1.mája B/60	voľný			
	Sídl.1.mája A1/59	voľný			
	Sídlisko I.č.994	4	557,50	62.092,50	
	Sídlisko I.č.984	1	284.-	14.791.-	
	Sídlisko I.č.988	1	bezplatný nájom PO		
	Sídlisko II.č.1231	1	250.-	29.962,50	
	Sídlisko II.č.1232	1	600.-	18.750.-	
	Budovateľská č.1332	1	250.-	60.240.-	
	Sídlisko lúčna č.819	4	516,25	71.070.-	

Dlhá 530	1	600.-	12.060.-
Dobrianskeho č.1647	1	600.-	34.500.-
Dobrianskeho č.1648	1	500.-	30.375.-
Dobrianskeho č.1639	voľný		-súd. spor
Dobrianskeho č.1636	1	593.-	201.906,20 – MsBP
Sídlisko okulka 24/II	3	580.-	639.930.-
Sídlisko 1.mája 1665	2	575.-	68.310.-
Staničná č.1261	1	600.-	228.942.-
Mlynská č.1383	1	250.-	20.325.-
Budovateľská č.1286	1	250.-	69.756,75
Budovateľská č.1309	1	250.-	289.925.-
Budovateľská č.1322	1	250.-	60.240.-prís.p.mesta

III.	Rodinná oblasť č.651	1	250.-	14.312,50
	Rodinná oblasť č.652	3	298,30	42.274.-
	Rodinná oblasť č.654	1	400.-	46.160.-
	Čemernianska č.398	1	112.-	100.000.-
	Ružová 86	1	175.-	21.608.-
	Cintorínska 333	1	250,-	41.437.-

Celkom príjmy z prenájmu: Mestský bytový podnik a.s. - 9.482 048,70 Sk
(príjmy z prenájmu garáží fyz. osobám cca 250 tis. Sk), MsDK 621.236,50 Sk,
MsÚ - 309.479,-Sk.

Jednotlivé nebytové priestory sú k dispozícii vo fotoalbe k nahliadnutiu na oddelení služieb. Zároveň tento materiál slúži pre prácu oddelenia služieb pri rokovaniach s jednotlivými záujemcami o prenájom nebytových priestorov.

Nebytové priestory sú prenajímané fyzickým a právnickým osobám v zmysle „Zásad na prenechanie práva dočasne užívať majetok mesta“, platných od 14.7.1999. V týchto zásadách sú stanovené minimálne odporúčané ceny nájomného pre nebytové priestory, ktoré sú členené podľa pásiem, v ktorých sa nebytový priestor na území mesta nachádza a zároveň podľa účelu, na aký sa nebytový priestor využíva.

Na základe týchto zásad sa výška nájmu pohybuje v rozmedzí:

- kancelárske priestory : od 1.000.- Sk/m²/r - 750.- Sk/m²/r.
- obchodné, reštauračné priestory
vrátane skladu: od 855.-Sk/m²/r - 400.- Sk/m²/r.
- obchodné priestory spojené so službami
vrátane skladu: od 700.-Sk/m²/r - 350.-Sk/m²/r.
- služby samostatne
vrátane skladu: od 600.-Sk/m²/r - 250.-Sk/m²/r.

Mesto sa pri prenechaní nebytových priestorov do nájmu na účely, na ktoré sa vzťahujú regulované ceny riadilo Výmerom Ministerstva financií SR číslo R-1/1996 z 12.3.1996 v znení neskorších predpisov, ktorý bol zrušený Opatrením č. 01/R/2003 MF SR z 9.12.2003.

Maximálne ceny v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2003 s účinnosťou od 1.1.2004 platia pre fyzické a právnické osoby, ktoré prenajímajú nebytové priestory na účely :

- a) zariadenia sociálnych služieb, školské a predškolské zariadenia, kultúrne a osvetové zariadenia, ak na krytie prevádzkových nákladov takýchto zariadení sú aspoň čiastočne poskytované prostriedky zo štátneho rozpočtu alebo štátnych fondov, alebo rozpočtov obcí, alebo rozpočtov vyšších územných celkov, alebo rozpočtu Sociálnej poisťovne.,
- b) orgány štátnej správy vrátane ich špecializovaných zložiek, Armáda Slovenskej republiky, Policajný zbor Slovenskej republiky, orgány súdnej moci Slovenskej republiky a orgány prokuratúry Slovenskej republiky.,
- c) obciam a vyšším územným celkom, a to len ak nebytové priestory využívajú na prenesený výkon štátnej správy.,
Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a náklady za služby, nie sú súčasťou maximálnych cien.

Maximálna cena nájomného za nebytové priestory prenajímané pre zdravotnícke zariadenia na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti je v zmysle Opatrenia MF SR č. 02/R/2003, ktorým sa dopĺňa Opatrenie MF SR č.01/R/2003.

II.

Návrh nakladania s NP vo vlastníctve mesta :

Na základe skutočností a súčasného technického stavu nebytových priestorov navrhujú sa nasledovné varianty nakladania s nebytovými priestormi:

1. Dlhodobý prenájom :

- dĺžka prenájmu 5 rokov s prednostným právom ďalšieho prenájmu.,
- uzatvorenie zmluvy o dlhodobom prenájme je podmienené finančnou spoluúčasťou nájomcov pri zveľaďovaní nebytových priestorov (exteriér) navrhnutých mestom.,
- nájomca je zaviazaný udržiavaním (čistením) priestorov pred svojou prevádzkou.,

Do dlhodobého prenájmu sa navrhujú nebytové priestory (za podmienok, že nájomná zmluva bude v súlade s platnými zásadami.) :

- Námestie slobody č. 969, 999, 81, 95, Nám. slobody 2 – prízemie, vchod z ulice
- Duklianskych hrdinov č.1234, 1236, 1212
- Sídlisko I. č. 994
- Pribinova č. 83
- Staničná 1261

K bodu 1 je nutné vykonať rokovania zástupcov mesta a architekta s jednotlivými súčasnými nájomcami nebytových priestorov. Nebytové priestory - objekty je nutné posudzovať individuálne.

2. Nájomné zmluvy nájomcov ponechať v súčasnom stave :

Jedná sa o NP ktoré nie sú uvedené v bode 1 – za podmienok, že NZ bude prehodnotená v zmysle platných zásad...) . V špecifických prípadoch záujmu o dlhodobý prenájom postupovať individuálne.

3. Odpredaj nebytových priestorov :

Z hľadiska odpredaja nebytových priestorov je potrebné nebytové priestory posudzovať individuálne, pričom je potrebné postupovať v zmysle VZN o zmluvných prevodoch majetku mesta.

Pri odpredaji nebytových priestorov sa bude postupovať nasledovne :

- 1) Na ekonomickom oddelení sústrediť všetky evidované žiadosti o odpredaj nebytových priestorov.
- 2) Finančná komisia a Komisia pre rozvoj a spoluprácu s podnikateľmi prerokuje žiadosti o odpredaj nebytových priestorov.
- 3) Z odpredaja sa vylúčia nebytové priestory v domoch osobitného určenia : DOS, obradná miestnosť , MŠH, domy smútku ap., všetky nebytové priestory, ktoré sú súčasťou nehnuteľností zabezpečujúcich úvery mesta.,
- 4) Po rozhodnutí o odpredaji nebytových priestorov mestským zastupiteľstvom, vykonať odpredaj formou verejnej dražby, ako najtransparentnejšieho a najobjektívnejšieho spôsobu predaja, alebo priamym predajom (v zmysle VZN o zmluvných prevodoch majetku mesta).

Výhody z vlastníctva a prenájmu NP :

a) Príjmy z prenájmu tvoria pre mesto pravidelný a stabilný príjem s ktorým mesto v budúcnosti môže počítať.

Pri navrhovanom zvýšení nájomného sa príjem z prenájmu nebytových priestorov zvýši cca o 2 mil. Sk.

Trend vývoja nájomného v národnom hospodárstve má stúpajúcu tendenciu, t.j. aj my môžeme v budúcnosti očakávať vyšší príjem z prenájmu nebytových priestorov.

Okrem príjmov za nájom nebytových priestorov má mesto aj príjem za prenájom pozemkov pod prenájímanými objektmi.

b) Nebytové priestory slúžia mestu ako zábezpeka pri úverovej politike mesta, čo je dôležitá súčasť v rámci získavania úverových zdrojov v bankách.

Nevýhody vlastníctva NP :

Mesto vlastní aj objekty, ktoré sa nachádzajú v nevýhodných lokalitách – na okraji mesta (Sídl. 1.mája, RO ap.) pri ktorých je problematické ich prenajatie, resp. prenajatie sa realizuje za minimálne nájomné.

Ak sú takéto objekty v zlom technickom stave, mesto nezíska prostriedky z prenájmu ani na ich základnú údržbu, resp. zhodnotenie. Objekty chátrajú a zhoršujú vzhľad mesta. V uvedených prípadoch ako technický stav a nevýhodná lokalita doporučujeme posúdiť vhodnosť opravy objektu, resp. jeho odpredaj za podmienok, že objekt bude primerane zrekonštruovaný.

4. Opravy, úpravy, rekonštrukcia NP

- 1) V zmysle zákona o obecnom zriadení je povinnosť majetok – nehnuteľnosti chrániť, starať sa a zveľaďovať ho a zabezpečovať jeho stále zhodnocovanie.
- 2) Vzhľadom na zhoršujúcu sa úroveň technického stavu nebytových priestorov je nevyhnutné intenzívnejšie sa orientovať na opravy a údržbu.
- 3) Z uvedeného dôvodu správcovia nebytových priestorov z príjmov za nájom sú povinní zabezpečovať primeranú údržbu a opravy objektov v správe, čo prispeje k estetizácii mesta.
- 4) Mesto Vranov nad Topľou v záujme ochrany svojho majetku v spolupráci so správcami NP vykoná obhliadku všetkých nebytových priestorov v správe.
- 5) Na základe zisteného stavu správcovia spracujú harmonogram opráv – rekonštrukcií spravovaných objektov podľa naliehavosti potrebných opráv v spolupráci s oddelením výstavby MsÚ. Súčasťou tohto harmonogramu bude aj objem prostriedkov doteraz vynaložených na rekonštrukciu NP.
- 6) Osobitnú pozornosť je nutné venovať nebytovým priestorom, ktoré sa nachádzajú na lukratívnych miestach, no v súčasnosti buď nie sú využívané a chátrajú (bývalá čistiareň na Dobrianskeho 1639, Dlhá 497), sú využívané na prenájom avšak ich technický stav a vzhľad je na nízkej úrovni (Námestie slobody 5 - zasadačka OÚ, Dom služieb, Dobrianskeho 1648, č.1647, Dlhá 530, Cintorínska 333, Sídl.1.mája 1665, Námestie slobody 1237)
- 7) Zo strany správcov nebytových priestorov je nevyhnutné pristúpiť aj k prehodnoteniu technického stavu prípadne vložených prostriedkov do administratívnych budov (bývalá budova MsPS - Mlynská, Budovateľská adm.budova, Lúčna 819, MsDK ai) a efektívnosti ich využívania. Na základe výsledkov zhodnotenia, ktoré spracujú správcovia v spolupráci s MsÚ navrhnú efektívnejší spôsob nakladania s týmito administratívnymi budovami v priebehu 1. štvrťroka 2004.

Záver

Nakladanie s nebytovými priestormi bude založené na vysokej efektívnosti a to. :

- v ponechaní nebytových priestorov v majetku mesta buď
v dlhodobom prenájme

alebo prenájom na dobu neurčitú
s možnosťou prehodnocovania výšky nájmu v 3 ročných intervaloch s potrebou
sústavného investovania do obnovy nebytových priestorov v rámci efektívneho
zveľaďovania a zhodnocovania majetku mesta.,

- v odpredaji neefektívnych nebytových priestorov na základe individuálneho
posúdenia.,

Táto „Koncepcia nakladania s nebytovými priestormi v meste Vranov nad Topľou“
bola schválená na zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 29.1.2004, uznesením
číslo 16 bod B/7

Vo Vranove nad Topľou, 17.2.2004

PhDr. Tomáš Lešo v.r.
primátor