

## OBEC VYSOKÁ PRI MORAVE

---

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE VYSOKÁ PRI MORAVE Č. 3/2021 O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE OBCE VYSOKÁ PRI MORAVE

---

Obecné zastupiteľstvo vo Vyskej pri Morave v zmysle § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g.) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 3 zákona č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Vysoká pri Morave sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia.

#### Čl. 1

##### Úvodné ustanovenia

- 1) Účelom tohto nariadenia je určiť podmienky nájmu a výšku obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Vysoká pri Morave (ďalej len „obec“).
- 2) Nebytové priestory obec poskytne fyzickým a právnickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činnosti v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej, charitatívnej, environmentálnej, ako aj na činnosť záujmových združení, politických strán, prípadne na inými právnymi predpismi dovolený účel.
- 3) Zakazuje sa prenájať nebytové priestory spoločnostiam organizujúcim prezentačné akcie spojené s predajom výrobkov.
- 4) Toto nariadenie platí pre všetky organizácie vykonávajúce správu Obecné ho majetku (ďalej len „správcovia“).

#### Čl. 2

- 1) Za nebytové priestory pre účely tohto nariadenia sa považujú:
  - a) miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; za nebytové priestory sa nepovažuje príslušenstvo bytu alebo spoločné priestory domu,
  - b) byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely, prípadne boli určené ako dočasne neupotrebitelný majetok obce, určený ku komerčnému prenájomu.
- 2) Nebytovými priestormi, ktoré sú vo vlastníctve obce, môže nakladať starosta obce, Obecné zastupiteľstvo alebo správcovia (ďalej len „prenajímateľ“).

#### Čl. 3

##### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1) Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný 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 spojený.

- 2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 3) Náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov ako aj ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.
- 4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 5) Ak dodávku elektrickej energie, vody alebo plynu sprostredkuje prenajímateľ, nájomca je povinný zabezpečiť meranie týchto zdrojov na vlastné náklady prostredníctvom podružných meračov.

#### **Čl. 4**

#### **Zmluva o nájme nebytového priestoru**

- 1) Nájom nebytového priestoru vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „nájomná zmluva“).
- 2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.
- 3) Ak zmluva neobsahuje náležitosti uvedené v Čl. 4 ods. 2) tohto nariadenia, je neplatná.

#### **Čl. 5**

#### **Uzatváranie nájomných zmlúv**

- 1) Nájomná zmluva sa uzavrie na dobu určitú alebo neurčitú. Ak je nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú, v zmluve sa presne uvedie začiatok nájmu a skončenie nájmu.
- 2) Nájomná zmluva musí obsahovať presné označenie zmluvných strán aspoň s nasledovnými údajmi:
  - a) fyzické osoby - meno, priezvisko, rodné číslo, bydlisko, č. OP,
  - b) fyzické osoby - podnikatelia - obchodné meno, miesto podnikania, IČO (ak bolo pridelené), označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná,
  - c) právnické osoby - názov, sídlo, IČO, štatutárny orgán, označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná.
- 3) Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce, alebo správca Obecného majetku.
- 4) V prípade, ak ide o nájomnú zmluvu na dobu dlhšiu ako 10 rokov resp. na dobu neurčitú, zmluvu možno uzavrieť len po predchádzajúcom súhlase Obecného zastupiteľstva.
- 5) Nebytový priestor musí byť v nájomnej zmluve presne vymedzený tak, aby nemohlo dôjsť k jeho zámene s iným nebytovým priestorom. Preto nebytový priestor musí byť vymedzený aspoň týmto spôsobom:
  - a) vymedzením stavby, v ktorej sa nachádza - uvedením súpisného čísla,
  - b) lokalizáciou nebytového priestoru v stavbe, v ktorej sa nachádza - opis polohy,
  - c) výmerou nebytového priestoru v m<sup>2</sup>,
  - d) spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán,
  - e) v nájomnej zmluve sa uvádza spôsob skončenia nájomného vzťahu, a to odkazom na príslušné ustanovenia § 9 až 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo zahrnutím týchto ustanovení do textu nájomnej zmluvy.

## Čl. 6 Cena nájmu

1) Rozdelenie nebytových priestorov podľa charakteru, povahy vykonávanej činnosti, účelu využitia v danom priestore a ročné nájomné za prenájom 1 m<sup>2</sup> plochy nebytových priestorov je stanovené nasledovne:

**Kategória A:** zdravotnícke a lekárenské zariadenia, reštauračné priestory, obchodné priestory, kancelárske priestory a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na podnikateľskú činnosť

- výška nájomného	35,09 €
- skladové priestory, čakáreň	21,95 €
- chodby, soc. zariadenia	17,55 €

**Kategória B:** priestory zabezpečujúce služby pre obyvateľstvo (napr. holičstvo, masérské služby a pod., s výrobnou činnosťou za účelom ďalšieho predaja), a neziskové organizácie zabezpečujúce sociálne služby pre obyvateľstvo

- výška nájomného	35,09 €
- skladové priestory, čakáreň	21,95 €
- chodby, soc. zariadenia	17,55 €

**Kategória C:** skladové priestory, výrobné priestory, dielenské priestory, garáže a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností

- výška nájomného	13,20 €
- chodby, soc. zariadenia	6,60 €

**Kategória D:** prenájom športových zariadení

- Telocvična na Základnej škole .....	3,50 €/hod
- Športové ihrisko .....	3,50 €/hod
-	

**Kategória E** prenájom miestností v kultúrnom dome

- Veľká sála KD .....	3,50 €/hod
- Malá sála KD .....	3,50 €/hod
- Areál KD .....	3,50 €/hod
-	

**Kategória F:** prenájom priestorov s jednorazovým charakterom

- výška nájomného	
-	

**Kategória G:** prenájom bytov, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely, prípadne boli určené ako dočasne neupotrebitelný majetok obce, určený ku komerčnému prenájmu

- Nájomné za 1m <sup>2</sup> .....	3,50 €
------------------------------------	--------

- 2) K zníženiu alebo odpusteniu ceny nájmu určenej podľa Čl. 6 ods. 1) tohto nariadenia môže obec pristúpiť len v prípadoch, ak:
  - a) nájomca je osobou so zdravotným postihnutím a poskytuje obyvateľom obce nedostatkové a verejnosťou vyžadované služby,
  - b) nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, osvetu, kultúry, telovýchovy, charity alebo sociálnom,
  - c) nájomca preukázateľne a zdokladovane zabezpečí zhodnotenie prenajatého nebytového priestoru (napr. montáž žalúzií, obklady stien, nová podlaha a pod.)
  - d) je to v záujme obyvateľov obce .
- 3) Ak nájomca nebytového priestoru, na základe písomnej žiadosti, po prechádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa zhodnotí prenajatý priestor, môže pristúpiť prenajímateľ k úhrade týchto nákladov spojených so zmenou na nebytovom priestore a to započítaním do nájomného za týchto podmienok:
  - a) o zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k nájomnej zmluve na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom nasledovnými dokladmi:
    - adresné faktúry a spôsob ich úhrady,
    - dodacie, montážne listy,
    - doklady o zaplatení,
  - b) prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené investície, zhodnocujúce nebytové priestory.
- 4) Zníženie ceny nájmu podľa odseku 2) a 3) posudzuje komisia výstavby, územného plánovania a majetkoprávna alebo finančná komisia a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo.
- 5) Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom.
- 6) Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 31.11. účtovného roka doručí nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s nájmom na základe faktúr od dodávateľov služieb za predchádzajúci kalendárny rok.
- 7) V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška úhrady za tieto služby, spôsob platby, ich splatnosť, prípadne sankcie za neplatenie.
- 8) V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa aplikuje ustanovenie § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka , ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.
- 9) Obsahom nájomnej zmluvy je aj ustanovenie o spôsobe zmeny (zvýšenia alebo zníženia) nájomného za nebytový priestor, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene nariadenia obce , ktoré môže prenajímateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať.
- 10) Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

## **Čl. 7**

### **Osobitné ustanovenia**

- 1) Prenajímateľ si v každej nájomnej zmluve vyhradí právo jednostranne pristúpiť k jej úprave - pri cene nájomného a platbách za služby vzhľadom na:
  - a) zmeny v cenových predpisoch všeobecnej pôsobnosti,

- b) aktualizáciu príslušných všeobecne záväzných nariadení obce ,
  - c) o každoročnú infláciu vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.
- 2) Prenajímateľ i nájomca sa zaväzujú bezodkladne oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.
  - 3) Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonáva hlavný kontrolór obce .

## **Čl. 8**

### **Záverečné a zrušovacie ustanovenia**

- 1) Toto nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Vysokej pri Morave uznesením č. 216/87/7/2020 zo dňa 08.12.2020.
- 2) Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom: 01.01.2021.

Dušan Dvoran, starosta obce

Vyvesené na úradnej tabuli obce dňa 20.11.2020

Zverejnené na internetovej stránke obce dňa 20.11.2020

Dátum začiatku pripomienkového konania

Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania

Návrh VZN predložený na rokovanie obecného zastupiteľstva dňa : 08.12.2020

Schválené uznesením č. 216/87/7/2020

Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli dňa