

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE PLAVECKÉ PODHRADIE**

č. 7/2012

**o nájme nebytových priestorov a ostatného majetku
vo vlastníctve obce Plavecké Podhradie**

Obec Plavecké Podhradie, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta vydáva

§ 1

Úvodné ustanovenia

(1) Toto Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej aj „VZN“) upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve obce Plavecké Podhradie (ďalej len „nebytové priestory a ostatný majetok“), ktoré obec prechodne alebo trvale nepotrebuje na plnenie svojich úloh.

(2) Nebytové priestory a ostatný majetok prenecháva právnickým alebo fyzickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činností v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej, charitatívnej, environmentálnej, ako aj na činnosť záujmových združení, politických strán, prípadne na inými právnymi predpismi dovoľený účel.

§ 2

**Identifikácia nebytových priestorov
a ostatného majetku**

(1) Nebytovými priestormi sa na účely tohto VZN rozumejú 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;

(2) Ostatným majetkom sa na účely tohto VZN rozumejú

- a) ostatné plochy (verejné priestranstvá) vo vlastníctve obce,
- b) hnutelný majetok obce.

§ 3

Zmluva o nájme nebytových priestorov a ostatného majetku

Nájom nebytových priestorov a ostatného majetku vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorá musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku, splatnosť nájomného a spôsob jeho úhrady. Ak nejde o nájom na dobu neurčitú, nájomná zmluva musí obsahovať

obdobie, na ktoré sa nájom uzatvára. Ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je neplatná (§ 3 ods. 3 a 4 zákona č. 116/1990 Zb.).

Pri nájme nebytových priestorov a ostatného majetku na dobu kratšiu ako tri dni vrátane môže prenajímateľ od písomnej formy nájomnej zmluvy upustiť.

§ 4

Ďalšie náležitosti nájomnej zmluvy

(1) Nájomná zmluva musí, okrem údajov uvedených v § 3, obsahovať presné označenie zmluvných strán s nasledovnými údajmi

- a) fyzické osoby – meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt,
- b) právnické osoby - názov alebo obchodné meno, sídlo, IČO,
- c) fyzické osoby – podnikatelia – obchodné meno, miesto podnikania, IČO.

§ 5

Vymedzenie nebytových priestorov a ostatného majetku

(1) Nebytový priestor musí byť v nájomnej zmluve jednoznačne vymedzený tak, aby nemohlo dôjsť k jeho zámene s iným nebytovým priestorom. Preto nebytový priestor musí byť vymedzený najmä týmto spôsobom

- a) vymedzením stavby, v ktorej sa nachádza - uvedením súpisného čísla, katastrálneho územia, v ktorom sa nachádza,
- b) lokalizáciou nebytového priestoru v stavbe, v ktorej sa nachádza – číslo dverí, opis polohy, príp. pripojenie plánu k zmluve,
- c) výmerou nebytového priestoru v m².

(2) Ostatný majetok uvedený v § 2 ods. 2 je vymedzený najmä nehnuteľnosťou, ulicou, prípade inou identifikáciou.

§ 6

Prenechanie nebytových priestorov a ostatného majetku do nájmu

(1) Obec a organizácie zriadené obcou sú povinné zverejniť zámer prenechať nebytové priestory a ostatný majetok definovaný v § 2 ponukovým konaním minimálne na 15 dní.

(2) Zámer prenechať nebytové priestory a ostatný majetok definovaný v § 2 zverejní obec a ním zriadené organizácie na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači.

(3) Obec a ním zriadené organizácie sú povinné prenechať do nájmu nebytové priestory a ostatný majetok uvedený v § 2 najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, okrem

- a) nájmu nebytových priestorov a ostatného majetku, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- b) prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo v Plaveckom Podhradí (ďalej len „obecné zastupiteľstvo“) rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.

(4) Ak sa o prenechanie do nájmu nebytových priestorov a ostatného majetku vymedzeného v § 2 bude uchádzať viac subjektov ako jeden, majetok bude prenechaný do nájmu tomu uchádzačovi, ktorý ponúkol najvyššiu cenu.

§ 7 Cena nájmu

(1) Výška nájomného sa stanovuje dohodou zmluvných strán, pričom vlastník (prenajímateľ) podľa účelu využitia objektu určuje tieto sadzby

a) cena nájmu na podnikateľské účely, ktoré nie sú službami pre obyvateľov
**prevádzkové priestory 17,50 €/m²/rok,
skladové a ostatné priestory 17,50 €/m²/rok.**

b) cena nájmu pre podnikateľské účely služieb pre obyvateľstvo
**prevádzkové priestory 17,50 €/m²/rok,
skladové a ostatné priestory 17,50 €/m²/rok.**

(2) Cena nájmu pre nepodnikateľské účely sa určí ako 50 % z cien stanovených pre podnikateľské účely, alebo len vo výške nákladov obecného úradu spojených s prenájmom obecného majetku.

(3) Cena nájmu **za prenájom pozemku na podnikateľské účely je určená vo výške0,60 €/m²/rok.**

(4) Sadzba **za prenájom domu smútku je určená na deň 3,- €, každý ďalší deň 2,50 €.**

(5) Za prenájom kultúrneho domu (ďalej len „KD“) sa spotreba energií účtuje osobitne podľa reálneho odberu na akciu. Výška jednorazového poplatku prenájmu sa upresňuje podľa typu akcie a rozsahu

a) sadzba za prenájom KD na komerčný účel na 24 hodín
**veľká sála 50,- €,
tanečná sála..... 50,- €,
celý kultúrny dom (bez zasadačky) 100,- €.**

b) sadzba za prenájom KD pre občianske akcie
**veľká sála 40,- €,
tanečná sála..... 30,- €,
celý kultúrny dom (bez zasadačky) 70,- €.**

c) sadzba za prenájom KD pre cudzie organizácie (iné ako organizácie obce)
veľká sála 50,- €.

d) sadzba za prenájom KD na kar
celý kultúrny dom (bez zasadačky) 25,- €.

(6) Pre organizácie obce a akcie poriadané obcou sa KD prenajíma bezodplatne.

(7) Pre resellerov (sprostredkovateľ predaja, obchodník) a dílerov (samostatný zástupca firmy poverený uzatváraním obchodov v jej mene, sprostredkovateľ) sa výška

jednorazového poplatku prenájmu veľkej sály v KD určuje sadzbou 60,- €. Spotreba energií sa účtuje osobitne podľa reálneho odberu na akciu. Na základe uváženia môže starosta výšku prenájmu uvedenú v prvej vete navýšiť až o 100 %. Poplatok je nájomca povinný uhradiť vopred.

Ak nájomca stornuje prenájom priestoru, je povinný uhradiť spotrebu energie v zimnom období 2,- €/lgamaty.

(8) V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže obecné zastupiteľstvo nájom znížiť, príp. odpustiť, alebo dohodnúť inú formu odplaty.

(5) Cena nájmu za priestor **na umiestnenie reklamného alebo informačného panela** umiestneného na nebytových priestoroch a ostatnom majetku bez ohľadu na jeho rozmery **je minimálne 100 €/rok**.

§ 8

Ďalšie podmienky nájomnej zmluvy

(1) V nájomnej zmluve sa uvádza spôsob skončenia nájomného vzťahu, a to odkazom na príslušné ustanovenia § 9 až § 14 zákona č. 116/1990 Zb. alebo zahrnutím týchto ustanovení do nájomnej zmluvy. Spôsob skončenia nájomného vzťahu možno dohodnúť len v súlade so zákonnými ustanoveniami uvedenými v predchádzajúcej vete a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

(2) Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a ostatného majetku (najmä úhrady za energiu, vodu a odvádzanie odpadových vôd, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov, a iné).

(3) V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška preddavkov na úhrady za tieto služby, ich splatnosť a spôsob vyúčtovania uhradených preddavkov.

(4) V nájomnej zmluve sa vždy dohodnú aj zabezpečovacie prostriedky na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (napr. zmluvná pokuta, ručenie, príp. iné).

(5) 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 spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.

(6) Obsahom nájomnej zmluvy musia byť práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu dohodnuté v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb.

(7) Obsahom nájomnej zmluvy je aj ustanovenie o spôsobe zmeny (zvýšenia alebo zníženia) nájomného za nebytové priestory a ostatný majetok, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene všeobecne záväzného nariadenia obce Plavecké Podhradie upravujúceho nájom nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve obce, ktoré môže vlastník (prenajímateľ) vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi.

(8) Zmeny uvedené v odseku 7 je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa zmien schválených obecným zastupiteľstvom a tento je ich povinný akceptovať.

(9) Na iné zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa tiež vyžaduje písomná forma.

§ 9

Kompetencie orgánov obce a štatutárnych zástupcov organizácií zriadených obcou

(1) Ak doba nájmu nebytových priestorov a ostatného majetku nepresiahne pol roka, právo uzatvoriť a podpísať nájomnú zmluvu prípadne starostovi obce.

Ak doba nájmu nebytových priestorov a ostatného majetku presiahne pol roka, alebo sa zmluva uzatvára na dobu neurčitú, nájomnú zmluvu možno uzatvoriť po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva. Takto schválenú zmluvu podpisuje starosta obce.

(2) Ak ide o nebytové priestory a ostatný majetok, ktorý bol podľa osobitných predpisov obcou zverený do správy organizácie zriadenej obcou, zmluvu o nájme nebytových priestorov a ostatného majetku uzatvára s nájomcom správca nebytových priestorov a ostatného majetku za nasledovných podmienok

a) ak doba nájmu nebytového priestoru a ostatného majetku v správe organizácie zriadenej obcou nepresiahne jeden rok, právo uzatvoriť a podpísať nájomnú zmluvu prípadne štatutárnemu zástupcovi zriadenej organizácie po predchádzajúcom súhlase starostu obce,

b) ak doba nájmu nebytového priestoru a ostatného majetku v správe organizácie zriadenej obcou presiahne jeden rok, nájomnú zmluvu možno uzatvoriť po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva. Takto uzatvorenú zmluvu podpisuje štatutárny zástupca zriadenej organizácie.

(3) Ak nebytové priestory spravuje iná organizácia, ktorá nie je zriadená ani založená obcou, súhlas na nájom na dobu kratšiu ako jeden rok dáva starosta obce a nájomnú zmluvu podpisuje správca nebytového priestoru. Ak je doba nájmu dlhšia ako jeden rok, súhlas na nájom dáva obecné zastupiteľstvo a nájomnú zmluvu podpisuje správca nebytového priestoru.

(4) Cenu nájmu nebytových priestorov a ostatného majetku v správe organizácií zriadených obcou, ktoré nie sú určené na podnikateľské účely, si štatutárni zástupcovia týchto organizácií stanovujú vo svojom vnútornom predpise, ktorý odsúhlasí a podpíše starosta.

§ 10

Návrh postupu plnenia nájomného formou nákladov nájomcu vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru

(1) Ak nájomca nebytového priestoru, na základe písomnej žiadosti, a po následnom písomnom súhlase prenajímateľa, zhodnotí prenajatý nebytový priestor, môže pristúpiť prenajímateľ k úhrade týchto nákladov, spojených so zmenou na nebytovom priestore započítaním do nájomného za týchto podmienok

a) pri zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k nájomnej zmluve, na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom daňovými dokladmi,

b) prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené náklady, ktorými došlo k zhodnoteniu nebytového priestoru vo vlastníctve obce.

§ 11
Záverečné ustanovenia

1. Všetky záležitosti súvisiace s nájmom nebytových priestorov a ostatného majetku, ktoré sú vo vlastníctve obce a nie sú upravené v tomto VZN, sa vždy spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

2. Toto VZN bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Plaveckom Podhradí dňa 05.12.2012.

3. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2011.

3. Toto VZN nadobúda právoplatnosť dňa 01.01.2013.

Vyvesené dňa : 19.11.2012
Zvesené dňa : 05.12.2012



Milan K o u s a l
starosta obce