

Všeobecne záväzné nariadenie obce Úbrež č. 4/2018 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Úbrež

Obecné zastupiteľstvo v Úbreži v zmysle §6 ods. 1 a §11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, §3 zákona č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Úbrež

vydáva

pre katastrálne územie obce Úbrež toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti.

ČASŤ I. Úvodné ustanovenia

§ 1

- 1.) Účelom tohto VZN je určiť podmienky nájmu a výšku obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Úbrež (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 dovoľený účel.
- 3.) Zakazuje sa prenájať nebytové priestory spoločnostiam organizujúcim prezentačné akcie spojené s predajom výrobkov.

§ 2

- 1.) Za nebytové priestory pre účely tohto VZN 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.
- 2.) Nebytovými priestormi, ktoré sú vo vlastníctve obce, môže nakladať starosta obce alebo obecné zastupiteľstvo.

§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 spojené.
- 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.

ČASŤ II.

Zmluva o nájme nebytového priestoru

§ 4

- 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 §4 ods. 2 tohto VZN, je neplatná.

§ 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.
- 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 zamene 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 m².
- 6.) Spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán.
- 7.) 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.

§ 6 Cena nájmu

- 1.) Cena nájmu sa stanovuje na sumu 0,25 € za každý kalendárny mesiac a za každý aj začatý m².
- 2.) K zníženiu alebo odpusteniu ceny nájmu určenej podľa § 6 ods. 1.) tohto VZN môže obec Úbrež 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 predchádzajúcom 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 finančná komisia obce Úbrež a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Úbrež.
- 5.) Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru.
- 6.) V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška úhrady za tieto služby, spôsob platby, ich splatnosť, prípadne sankcie za neplatenie.
- 7.) 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.
- 8.) Obsahom nájomnej zmluvy je aj ustanovenie o spôsobe zmeny (zvýšenia alebo zníženia) nájomného za nebytový priestor, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene VZN obce Úbrež upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Úbrež, ktoré môže prenajímateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať.
- 9.) Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

ČASŤ III. Osobitné ustanovenia § 7

- 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 Úbrež;
 - c) pri náraste ročnej miery inflácie v SR o viac ako 5 %.
- 2.) Prenajímateľ i nájomca sa zaväzujú bezodkladne oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.
- 3.) Kontrolu dodržiavania tohto VZN vykonáva hlavný kontrolór obce Úbrež.

ČASŤ IV.
Záverečné ustanovenia
§ 8

- 1.) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Úbreži číslo: 9.3/2018 zo dňa 28.12.2018
- 2.) Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa posudzujú podľa právnych predpisov účinných v čase ich uzavretia. Týmto nie je dotknuté ustanovenie § 6 ods. 9 tohto VZN.
- 4.) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.01.2019.

Ing. Martin Hvižd'ak
Starosta obce Úbrež

Vyvesené pred schválením: 12.12.2018
Schválené: 28.12.2018
Vyvesené po schválení: 28.12.2018
Zvesené po schválení: 14.01.2019