



Kalná nad Hronom

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 8/2015

O nájme a prenájme obecných nebytových priestorov

Návrh vyvesený na úradnej tabuli v obci:	dňa 24.08.2015
Návrh zvesený z úradnej tabule v obci:	dňa 21.09.2015
Návrh zverejnený na internetovej stránke obce:	dňa 24.08.2015
Návrh stiahnutý z internetovej stránky obce:	dňa 21.09.2015
Návrh schválený v OZ:	dňa 21.09.2015
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci:	dňa 22.09.2015
VZN zverejnené na internetovej stránke obce:	dňa 22.09.2015
VZN nadobúda účinnosť:	dňa 15.10.2015

Obecné zastupiteľstvo v Kalnej nad Hronom v záujme skvalitnenia hospodárenia s nebytovými priestormi v obci Kalná nad Hronom v súlade so zákonom č. 116/90 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonov č. 403/90 Zb., zákona č. 529/90 Zb., zákona č. 229/91 Zb. a zákona č. 540/91 Zb. vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 1

ÚVODNÉ USTANOVENIE A VYMEDZENIE POJMOV

- 1) Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce Kalná nad Hronom.
- 2) Nebytové priestory obec Kalná nad Hronom prenecháva právnickým alebo fyzickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činností v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej, charitatívnej ako aj na činnosť záujmových združení, politických strán, prípadne na inými právnymi predpismi dovolený účel.
- 3) Prenájom nebytových priestorov, pozemkov vo vlastníctve obce sa riadi zásadne dohodou medzi obcou ako prenajímateľom a nájomcom (ďalej len „zmluva o nájme“).
- 4) 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 (napr. pivnica, chodby, povalové alebo pivničné priestory, práčovne, sušiarne, kočíkárne, sklad paliva a podobne).

- 5) Nebytové priestory sú aj byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely (vyňaté z bytového fondu).

§ 2

PRÁVO NAKLADANIA S NEBYTOVÝMI PRIESTORMI

- 1) S nebytovými priestormi má právo nakladať ich vlastník alebo tí, ktorí vykonávajú právo hospodárenia; môže pri tom ísť tak o fyzické ako aj právnické osoby (ďalej len "prenajímateľa").
- 2) Prenajímateľom nebytových priestorov je aj obec Kalná nad Hronom v zmysle zákona SNR č. 138/91 Zb.

§ 3

PRÁVA PRENAJÍMATEĽA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 1) Prenajímateľ, ak nie je dohodnuté inak, je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie v takom stave, udržiavať ho, aby mohol slúžiť na riadne plnenie služieb podľa dohody, okrem nákladov spojených s obvyklým udržiavaním.
- 2) Služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktoré poskytne prenajímateľ (kúrenie, dodávka vody a teplej úžitkovej vody, odvádzanie odpadových vôd, odvoz popola a smetí, elektrická energia, upratovanie spoločných priestorov atd.), ktoré sú spojené s užívaním nebytových priestorov, musia byť špecifikované v nájomnej zmluve.

§ 4

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 1) Nájomca nebytového priestoru je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 2) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
- 3) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4) Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
- 5) Práva a povinnosti vyplývajúce z tohoto nariadenia pre prenajímateľa a nájomcu sa vzťahujú aj na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.

§ 5

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 1) Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie nájomcovi zmluvou o nájme.
- 2) Nebytové priestory sa prenajímajú na ktoré sú stavebne určené. Miestnosti určené na prevádzkovanie obchodu a služieb možno prenajímať iba po predchádzajúcom súhlase obce.
- 3) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia a čas, na ktorý sa nájom uzatvára. U nebytových priestorov, ktorých najímateľom je obec, sa takáto zmluva uzatvára na dobu neurčitú, ak zákon SNR č. 500/91 Zb. neustanovuje inak.

4) Pokiaľ sa zmluva uzatvorí bez súhlasu obce alebo neobsahuje všetky náležitosti, je neplatná.

5) Obsahom zmluvy o nájme 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 všeobecne záväzného nariadenia obce Kalná nad Hronom upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Kalná nad Hronom, ktoré môže vlastník (prenajímateľ) vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi.

§ 6 NÁJOMNÉ

1) Výška nájomného sa stanovuje dohodou zmluvných strán, pričom vlastník (prenajímateľ) s prihliadnutím k atraktivite prostredia, výhodnosti polohy objektu a nadštandardnosti vybavenia objektu určuje tieto minim. sadzby:

Nebytový priestor podľa určenia nebytového priestoru (bez služieb)	Mesačná sadzba EUR/m²
Obchodné, reštauračné, reprezentačné, školské, kancelárske a ďalšie priestory podobných vlastností	4 EUR
Výrobné, dielenské, skladové a na účely garáží a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností	4 EUR
Spoločenské, kultúrne a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností	1 EUR
Ostatné priestory (skladové priestory na zeleninu v pivniciach, suterénoch obytných domov pre obyvateľov obytných domov), provizória a priestory podobných úžitkových vlastností	1 EUR
Zdravotnícke a iné zariadenia slúžiace vo verejnom záujme (pre občanov obce)	2 EUR
Dvory	0,50 EUR
Voľné priestranstvá	0,05 EUR

Ku každej mesačnej sadzbe nájmu sa pripočítava 50 % z mesačnej sadzby 4 EUR/m² na pokrytie nákladov na elektrickú energiu, vodu, plyn (médiá) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru v konkrétnom objekte.

V prípade, že prenajímateľ nevyužíva služby spojené s prenajímaním nebytových priestorov v plnom rozsahu, mesačné sadzby nájmu budú vypočítané individuálne.

Minimálna doba nájmu je 1 mesiac.

Nebytový priestor podľa určenia nebytového priestoru (bez služieb)	Mesačná sadzba
Novo vybudované garáže na Školskej ulici	39,83 EUR

Nájomné za prenájom spoločenskej sály obce:

6,50 EUR za hodinu + náklady za spotrebovanú energiu,
50 EUR za 8 a viac hodín + náklady za spotrebovanú energiu,
17 EUR za prenájom bufetu.

Maximálne sadzby platia pre všetky fyzické a právnické osoby, okrem cudzích štátnych občanov, zahraničných právnických osôb a fyzických osôb alebo právnických osôb s nadpolovičným podielom zahraničnej majetkovej účasti

- 2) Výška úhrady za podnájom nemôže byť vyššia, ako je úhrada za nájom nebytového priestoru.

§ 7 SKONČENIE NÁJMU

- 1) Nájom dojednaný na určitú dobu sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- 2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o prenájme nebytového priestoru pred uplynutím času, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému pozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratáť,
 - 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 prenajímateľa,
 - h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/90 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
- 3) 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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 4 tohto ustanovenia.

§ 8

Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ a nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne, ak nie je dohodnuté inak.

§ 9

Prenajímateľ je povinný vypovedať zmluvu, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom (§ 2 zákona SNR č. 500/91 Zb.).

§ 10

Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

§ 11

Ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v ktorom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie.

§ 12

Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
- c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

§ 13

PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Práva užívania nebytových priestorov, ktoré vznikli doteraz, sa upravujú týmto všeobecne záväzným nariadením a považujú sa za vzťahy vzniknuté na základe zmluvy uzavretej na neurčitý čas.
- 2) Pokiaľ ide o nájom, ktorý vznikol z práva užívania nebytových priestorov podľa predpisov platných pred účinnosťou zákona 116/90 Zb. a v znení ďalších zákonov, platí § 15, ods.2, t.j. tieto sa môžu vypovedať len po predchádzajúcom súhlase obce.
- 3) Toto všeobecne záväzné nariadenie sa nevzťahuje na nebytové priestory užívané podľa zákona č. 123/75 Zb. o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby v znení zákona č. 95/88 Zb. a zákona č. 144/90 Zb.

§ 14

ÚČINNOSŤ

- 1) Toto VZN bolo prerokované na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Kalnej nad Hronom dňa 21.9.2015 na pokračovaní riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Kalnej nad Hronom zo dňa 8.9.2015 Uznesením č. 5/X. – c./2015/OZ 2) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 15.10.2016.
- 2) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 8/2014.

.....
Ing. Ladislav **ÉHN**
starosta obce