



Kalná nad Hronom

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 8/2021

O nájme obecných nebytových priestorov

Návrh vyvesený na úradnej tabuli v obci:	dňa 09.06.2021
Návrh zvesený z úradnej tabule v obci:	dňa 24.06.2021
Návrh zverejnený na internetovej stránke obce:	dňa 09.06.2021
Návrh stiahnutý z internetovej stránky obce:	dňa 24.06.2021
Návrh schválený v OZ:	dňa 24.06.2021
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci:	dňa 30.06.2021
VZN zverejnené na internetovej stránke obce:	dňa 30.06.2021
VZN nadobúda účinnosť:	dňa 15.07.2021

Obecné zastupiteľstvo v Kalnej nad Hronom v záujme skvalitnenia hospodárenia s nebytovými priestormi v obci Kalná nad Hronom v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a a zákonom č. 36/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 1

ÚVODNÉ USTANOVENIE A VYMEDZENIE POJMOV

- 1) Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov a pozemkov 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 dovoľený účel.
- 3) Prenájom nebytových priestorov a 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, kočikárne, 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. 138/1991 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, plyn, 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 tohto 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 účely, 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.

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 minim. Sadzby nájomného na základe výpočtu podľa prílohy č. 1 a prílohy č. 2 tohto VZN, s výnimkou prenájmu spoločenskej sály obce.

2) K mesačnej sadzbe nájomného sa pripočítava poplatok za vodu, plyn, el. energiu a služby spojené s užívaním nebytového priestoru v konkrétnom objekte a to nasledovne:

- a) **1,50 EUR/m²** ak je s prenájomom priestoru spojené poskytovanie vody, plynu, el. energie a ostatných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru
- b) **1,25 EUR/m²** ak je s prenájomom priestoru spojené poskytovanie vody, plynu a ostatných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru
- c) **1,00 EUR/m²** ak je s prenájomom priestoru spojené poskytovanie vody, el. energie a ostatných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru
- d) **0,25 EUR/m²** ak je s prenájomom priestoru spojené poskytovanie ostatných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru

3) Nájomné za prenájom spoločenskej sály obce sa určuje nasledovne:

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.

4) Minimálne 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.

§ 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 byt vypratať,
 - 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 vydanej 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. 500/1991 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 poručníkovi, 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. 123/1975 Zb. o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby v znení zákona č. 95/1988 Zb. a zákona č. 144/1990 Zb.

§ 14 ÚČINNOSŤ

1) Toto VZN bolo prerokované a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Kalnej nad Hronom dňa 24.06.2021 Uznesením č. 7/XI./2021/OZ.

2) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 15.07.2021.

3) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 8/2015.

Prílohy: Príloha č. 1 - postup výpočtu ceny nájmu nebytových priestorov
Príloha č. 2 - postup výpočtu ceny nájmu za užívanie pozemkov

.....
Ing. Ladislav ÉHN
starosta obce

POSTUP VÝPOČTU CENY NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE OBCE

Článok I

Výpočet ceny nájmu

1. Výška nájomného za nebytové priestory vo vlastníctve obce sa určuje na základe nasledovného vzorca: $CN = \dot{U}N \times KZ \times KV \times KP$

CN = cena nájmu

$\dot{U}N$ = účel, na ktorý má byť priestor prenajatý

KZ = koeficient zóny - polohy priestorov vo vzťahu k jeho umiestnenia v danej zóne

KV = koeficient stavebno - technického vybavenia priestorov

2. $\dot{U}N$ – účel, na ktorý má byť priestor prenajatý

I. skupina - 4,00 EUR /m²/mesačne

- obchodné priestory, reštauračné priestory, kaviarne, pohostinstvá, potraviny, cukrárne, reprezentačné, školské, kancelárske a ďalšie priestory podobných vlastností

II. skupina - 2,50 EUR/m²/mesačne

- výrobné, dielenské, skladové priestory, priestory na účely garáží a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností

III. skupina – 2,00 EUR/m²/mesačne

- zdravotnícke a iné zariadenia slúžiace vo verejnom záujme (pre občanov obce)

IV. skupina - 1,00 EUR/m²/mesačne

- spoločenské, kultúrne a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností a ostatné priestory (skladové priestory na zeleninu v pivniciach, suterénoch obytných domov pre obyvateľov obytných domov), provizoriá a priestory podobných úžitkových vlastností

3. **KZ** – koeficient zóny - polohy priestorov vo vzťahu jeho umiestnenia v danej zóne

I. Zóna A - koeficient 1,00

- ulice Červenej armády, Nitrianska, Nádražná, Dlhá, Mieru, Úzka, 29.augusta, SNP

II. Zóna B - koeficient 0,90

- ulice Ružová, Krátka, Mlynská, Holubia, Viničná, Školská, Nová, Záhradná, Komenského, Hronská, Kpt. Nálepku, Slnčná, J. Fučíka, Mochovská, Tekovská

4. **KV – koeficient stavebno - technického vybavenia priestorov**

I. kategória – najvyššia - koeficient **1,20**

nové zariadenia s úplným stavebno - technickým vybavením

II. kategória – vyššia - koeficient **1,10**

zrekonštruované zariadenia s úplným stavebno - technickým vybavením (do 10 rokov od rekonštrukcie)

III. kategória – štandard - koeficient **1,00**

staršie priestory primeraného vzhľadu a úžitkovosti s úplným stavebno - technickým vybavením

IV. kategória – nižšia - koeficient **0,70**

staršie priestory primeraného vzhľadu a úžitkovosti s čiastočnou absenciou stavebno-technického vybavenia, prípadne priestory nižšej kvality alebo výmery

5. **KP – koeficient prístupu**

I. kategória – koeficient 1,1

priamy prístup z cesty I. triedy z možnosťou parkovania (parkovacie miesta v blízkosti objektu)

II. kategória – koeficient 0,9

nepriamy prístup z cesty I. triedy (prístup z cesty I. triedy cez účelovú komunikáciu)

III. kategória – koeficient 0,7

priamy prístup z miestnej komunikácii s možnosťou parkovania

IV. kategória – koeficient 0,6

priamy prístup z miestnej komunikácie bez možnosti parkovania

V. kategória – koeficient 0,5

bez prístupu z miestnej komunikácie

Článok II

Výnimky z výpočtu nájmu

1. Výnimky z výpočtu nájmu odlišné od cien stanovených touto prílohou, resp. započítanie nájmu s investíciou nájomcu do predmetu nájmu sú možné len po predchádzajúcom prerokovaní a odporučení príslušných komisií a následnom schválení na Obecnom zastupiteľstve v Kalnej nad Hronom.

2. V prípade požiadavky prenájmu na účel resp. poloha, ktorého nie je stanovená vyššie sa budú jednotlivé prípady posudzovať individuálne na príslušnej komisii a následne na Obecnom zastupiteľstve v Kalnej nad Hronom.

Článok III

1. Ceny uvedené v položke „účel, na ktorý má byť priestor prenajatý“ budú prehodnotené na základe miery inflácie udávanej štatistickým úradom SR vtedy, ak súčet kladnej kumulatívnej inflácie prekročí od poslednej zmeny cien 3%. Záporná inflácia (deflácia) sa do uvedeného súčtu nezapočítava.

2. Výška nájomného v súlade s týmto VZN dojednaná nájomnou zmluvou bude následne upravená podľa ods. 1 tohto článku. Povinnosť prehodnotenie výšky nájmu na základe miery inflácie bude písomne uvedené v nájomnej zmluve.

POSTUP VÝPOČTU CENY NÁJMU ZA UŽÍVANIE POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE OBCE

Článok I

Ceny za užívanie pozemkov vo vlastníctve obce

Druh pozemku:	Cena za užívanie pozemku:
Zastavaná plocha a nádvorie	0,50 EUR/m²/mesačne
Ostatná plocha	0,50 EUR/m²/mesačne
Záhrada	0,05 EUR/m²/mesačne
Orná pôda	0,05 EUR/m²/mesačne
Trvalý trávny porast	0,05 EUR/m²/mesačne
Vodná plocha	0,05 EUR/m²/mesačne
Lesný pozemok	0,05 EUR/m²/mesačne

Článok II

Výnimky z výpočtu nájmu

1. Výnimky z výpočtu nájmu odlišné od cien stanovených touto prílohou, resp. započítanie nájmu s investíciou nájomcu do predmetu nájmu sú možné len po predchádzajúcom prerokovaní a odporúčení príslušných komisií a následnom schválení na Obecnom zastupiteľstve v Kalnej nad Hronom.
2. V prípade požiadavky prenájmu druhu pozemku, ktorého cena za užívanie nie je stanovená vyššie sa budú jednotlivé prípady posudzovať individuálne na príslušnej komisii a následne na Obecnom zastupiteľstve v Kalnej nad Hronom.

Článok III

1. Ceny za užívanie pozemkov budú prehodnotené na základe miery inflácie udávanej štatistickým úradom SR vtedy, ak súčet kladnej kumulatívnej inflácie prekročí od poslednej zmeny cien 3%. Záporná inflácia (deflácia) sa do uvedeného súčtu nezapočítava.
2. Výška nájomného v súlade s týmto VZN dojednaná nájomnou zmluvou bude následne upravená podľa ods. 1 tohto článku. Povinnosť prehodnotenie výšky nájmu na základe miery inflácie bude písomne uvedené v nájomnej zmluve.