

Obec Motešice na základe § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie obce Motešice

č. 1/2016

o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Motešice

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce Motešice.
2. Nebytové priestory obec Motešice 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, pozemkov vo vlastníctve obce sa riadi zásadne dohodou medzi obcou ako prenajímateľom a nájomcom (ďalej len „zmluva o nájme“).
4. Prenajatú nehnuteľnú vec nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nemôže ďalej prenajímať. Nedodržanie tohto ustanovenia je dôvodom pre okamžité vypovedanie nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa.

Článok 2

Identifikácia nebytových priestorov

1. Nebytovými priestormi sa pre 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,
 - byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

Článok 3

Zmluva o nájme nebytových priestorov

1. Nájom nebytových priestorov vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva o nájme“), ktorá musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa uzatvára. Ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je neplatná (§ 3 ods. 3 a 4 zákona č. 116/1990 Zb.).

Článok 4

Náležitosti zmluvy o nájme nebytových priestorov

1. Zmluva o nájme musí 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, štatutárny orgán, označenie registra (obchodného alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je právnická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaná),
 - c) fyzické osoby – podnikatelia – obchodné meno, miesto podnikania, IČO, označenie registra (živnostenského alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je podnikateľ zapísaný s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaný.

Článok 5

Vymedzenie nebytových priestorov

Nebytový priestor musí byť v nájomnej zmluve jednoznačne 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, katastrálneho územia, v ktorom sa nachádza, príp. aj poštovej adresy (ulica, orientačné číslo, obec),
- 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,
- d) lokalizáciou ostatného majetku vo vlastníctve obce ulicou, prípadne inou identifikáciou.

Článok 6

Cena nájmu

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

1. Cena nájmu nebytových priestorov na m2 pre PO a FO je:

- | | | |
|--|----|---------------|
| a/ kancelárske, obchodné, poskytovanie služieb | 30 | Eur/ročne/ m2 |
| b/ skladové priestory a iné nebytové priestory | 15 | Eur/ročne/ m2 |

2. Sadzba nájomného za prenájom nebytových priestorov nezahŕňa platby za služby s nájmom spojené, a to spotreba elektrickej energie, dodávka tepla, vodné a stočné a náklady s vodným a stočným vzniknuté, poplatky za odvoz o zneškodňovanie komunálneho odpadu, zúčtovateľné zálohy za poskytované služby (elektrika, voda, plyn a i.) spojené s užívaním priestorov. Úhrada služieb spojených s užívaním prenajatého majetku sa v nájomných zmluvách zakotví osobitne a v zmysle platných právnych predpisov prenajímateľ urobí raz ročne vyúčtovanie týchto služieb.

Článok 7

Výnimky z ceny nájmu

1. Zníženie ceny nájmu podľa článku 6 do výšky 50 % je v kompetencii OZ za týchto podmienok :
 - a) ak je nájomca ťažko zdravotne postihnutou osobou a túto skutočnosť preukáže príslušnými dokladmi,
 - b) ak nájomca poskytuje širokej verejnosti v obci a jej okolí služby, ktoré sú v záujme obce
 - c) ak nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvetu, telovýchovy, sociálnom alebo politickom,
2. Výnimku z ceny nájomného si nájomca môže uplatniť pri podaní žiadosti o nájom alebo dodatočne v priebehu trvania nájomného vzťahu, pričom výnimka nadobúda účinnosť odo dňa jej udelenia.
3. Spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán.

Článok 8

Ďalšie podmienky dohodnutia zmluvy o nájme

1. V zmluve o nájme 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 textu zmluvy o nájme. 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 nebytového priestoru (najmä úhrady za energie, vodu a odvádzanie odpadových vôd, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov, príp. iné).

3. V zmluve o nájme sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška preddavkov na úhrady za tieto služby, ich splatnosť a spôsob vyúčtovania uhradených preddavkov.
4. Ak sú splnené podmienky uvedené v článku 7 tohto VZN, môže vlastník alebo správca v zastúpení štatutárnym orgánom, úhrady za služby spojené s užívaním priestoru znížiť alebo nájomcu od nich oslobodiť.
5. V zmluve o nájme 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).
6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa aplikuje ustanoveniami § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.
7. Obsahom zmluvy o nájme musia byť práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu dohodnuté v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb.
8. 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 Motešice upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Motešice, ktoré môže vlastník (prenajímateľ) vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi.
9. Zmeny uvedené v odseku 8 je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa zmien schválených OZ v Motešiciach a tento je ich povinný akceptovať.
10. Na iné zmeny alebo doplnky zmluvy o nájme sa vyžaduje písomná forma.

Článok 9

Pridelenie nebytových priestorov vo vlastníctve obce Motešice nájomcom a návrh postupu plnenia nájomného formou nákladov nájomcu vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru

1. O pridelení nebytového priestoru rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a to formou uznesenia. V prípade nepridelenia nebytového priestoru Obec Motešice postupuje formou ponukového konania. O výbere nájomcov nebytových priestorov rozhodne obecné zastupiteľstvo a to formou uznesenia.
2. Ponukovému konaniu predchádza zverejnenie v obecných, prípadne v regionálnych médiách možnosť prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve 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 započítaním do nájomného za týchto podmienok:

- a) pri zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k zmluve o nájme, 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.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené uznesením OZ č. 108/2016 v Motešiciach, dňa 27.01.2016.
2. Toto VZN nadobúda platnosť dňom podpisu starostom obce Motešice a účinnosť 15 dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

V Motešiciach, 28.01.2016

.....
Ing. Martin Mach
starosta obce