

**Všeobecne záväzné nariadenie Obce Slovenská Ves č. 1/2013
o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Slovenská Ves**

Obecné zastupiteľstvo v Slovenskej Vsi v zmysle ust. § 6 ods. 1, ust. § 11 ods. 4 písm. g) a § 4 ods. 3 písm. k) z.č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, z.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovení Občianskeho zákonníka

vydáva

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

**ČASŤ I.
Úvodné ustanovenia
Článok 1**

1. Účelom tohto VZN je určiť podmienky nájmu a výšku nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Slovenská Ves (ďalej len „obec“).
2. Nebytové priestory obec poskytne fyzickým a právnickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činnosti v oblasti vzdelávania, kultúry, sociálnej, charitatívnej, ako aj na činnosť záujmových združení, prípadne právnymi predpismi na iný dovoľený účel.

Článok 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. S nebytovými priestormi, ktoré sú vo vlastníctve obce, môže nakladať starosta obce a obecné zastupiteľstvo (ďalej len „prenajímateľ“).

**Článok 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 o nájme nebytových priestorov.
3. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov, ako aj ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca. Za takéto náklady sa považuje na každú jednotlivú opravu, alebo úpravu suma do 100,- eur.
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 nebytových priestorov

Článok 4

1. Nájom nebytového priestoru vzniká na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov (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 uzatvára. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj kópia živnostenského listu resp. kópia výpisu z obchodného registra.

3. Ak zmluva neobsahuje náležitosti uvedené v článku 4 ods. 2 tohto VZN, je neplatná.

Článok 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.

3. Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce, alebo ním písomne splnomocnená osoba.

4. V prípade, ak ide o nájomnú zmluvu na dobu dlhšiu ako 5 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 zámene s iným nebytovým priestorom. Preto nebytový priestor musí byť vymedzený 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 a jeho špecifikáciou podľa prenajímateľa

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.

Článok 6

Cena nájmu

1. Rozdelenie nebytových priestorov podľa charakteru, povahy vykonávanej činnosti, účelu využitia v danom priestore a ročné nájomné za prenájom 1 m² plochy nebytových priestorov je stanovené nasledovne:

Kategória A: zdravotnícke a lekárenské zariadenia, reštauračné a pohostinské priestory, obchodné priestory, kancelárske priestory a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na podnikateľskú činnosť

- výška nájomného 1 €

- skladové priestory, čakáreň 0,50 €

- chodby, soc. zariadenia 0,30 €

Kategória B: priestory zabezpečujúce služby pre obyvateľstvo (napr. holičstvo, masérské služby a pod., s výnimkou výrobných činností)

- výška nájomného 0,80 €
- skladové priestory, čakáreň 0,40 €
- chodby, soc. zariadenia 0,20 €

2. K zníženiu alebo odpusteniu ceny nájmu určenej podľa článku 6 ods. 1.) tohto VZN môže obec Slovenská Ves pristúpiť len v prípade, že nájomca preukázateľne a zdokladovane zabezpečí zhodnotenie prenajatého nebytového priestoru (napr. montáž žalúzií, obklady stien, nová podlaha a pod.); spôsob zníženia nájomného bude dohodou každej jednotlivkej nájomnej zmluvy. Zníženie alebo odpustenie ceny nájmu nesmie prevyšovať hodnotu, ktorou nájomca prenajatý priestor zhodnotil.

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 stavebná komisia a schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

5. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj úroky z omeškania, ktoré stanovuje Občiansky zákonník.

6. 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 Slovenská Ves upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Slovenská Ves, ktoré môže prenajímateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať. V prípade, ak nájomca takúto zmenu neakceptuje, prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť.

7. Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

ČASŤ III.

Osobitné ustanovenia

Článok 7

1. Prenajímateľ si vyhradzuje v každej nájomnej zmluve právo jednostranne pristúpiť k jej úprave pri cene nájmu, vzhľadom na:

- a) zmeny v cenových predpisoch všeobecnej pôsobnosti;
- b) aktualizáciu príslušných všeobecne záväzných nariadení obce;
- c) pri náraste ročnej miery inflácie v SR o viac ako 5 %.

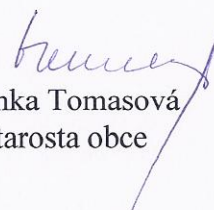
2. Prenajímateľ i nájomca sa zaväzujú bezodkladne oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.

3. Kontrolu dodržiavania tohto VZN vykonáva hlavný kontrolór obce Slovenská Ves.

ČASŤ IV.
Záverečné ustanovenia
Článok 8

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Slovenskej Vsi číslo: 67/2013 zo dňa 16.12.2013
2. Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa posudzujú podľa právnych predpisov účinných v čase ich uzavretia a strácajú platnosť a účinnosť dňom 31. 12. 2014. Týmto nie je dotknuté ustanovenie článku 7 bod 1. tohto VZN. Pokiaľ sú nájomné zmluvy uzavreté na dobu neurčitú, pristúpi obec Slovenská Ves k ich zosúladieniu s týmto VZN v lehote do 31. 03. 2014.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.01.2014.




Janka Tomasová
starosta obce

Vyvesené pred schválením: 12.11.2013

Schválené: 16.12.2013

Vyvesené po schválení: 17.12.2013

Zvesené po schválení: