

Obec ZBEHŇOV



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 3/2017

o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zbeňov

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce : 15.11.2017 .

Návrh VZN zverejnený na internete : 15.11.2017 .

Návrh VZN zvesený z úradnej tabule obce : 06.12.2017.

Návrh VZN stiahnutý z internetu : 08.12.2017 .

Počet pripomienok uplatnených k návrhu VZN : 0 .

VZN Obce Zbeňov č. 3/2017 vyvesené na úradnej tabuli obce : 08.12.2017 .

VZN Obce Zbeňov č. 3/2017 zvesené z úradnej tabule obce : 27.12.2017.

VZN Obce Zbeňov č. 3/2017 zverejnené na internete : 08.12.2017.

Účinnosť od : 01.01.2018.

Obec Zbehnov 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 Zbehnov

č. 3/2017

o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zbehnov

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zbehnov.
2. Nebytové priestory obec Zbehnov 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. 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 a sú majetkom obce Zbehnov.

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 zámene s iným nebytovým priestorom.

Preto nebytový priestor musí byť vymedzený aspoň týmito 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 pre FO a PO je :

Zasadacia miestnosť Obecného úradu:

- a) zasadacia miestnosť, t.j. priestory určené na realizáciu činností v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej osvetu a charitatívnej činnosti 10 €/m² mesačne
- b) ostatné priestory, t.j. zasadačka, chodba, sociálne zariadenia 6 €/m² mesačne

Kultúrny dom, t.j. sála + kuchyňa + chodba + sociálne zariadenie (väčšia akcia)

- Celodenný prenájom 100,00 € /akcia + spotreba energie na základe odpočtu pred a po akcii (elektrina, plyn)
- Hodinový prenájom 5,00 € / hodina

Na tieto akcie je potrebná záloha v sume 300,- Eur pred začatím akcie, ak dôjde k poškodeniu majetku obce, organizátor zaplatí + v plnej sume poškodený majetok.

2. Cena nájmu nebytových priestorov, ktoré sa využívajú pre rôzne spoločenské a rodinné slávnosti pre občanov ako i FO a PO (malá akcia) :

b) Kultúrny dom, t.j. sála + kuchyňa + chodba + sociálne zariadenie

- FO s trvalým pobytom v obci 20,- €/akcia + energie
- PO, SZČO – na predaj tovaru, prezentácie, iné účely 5,- €/hod.

c) Plechové garáže za Kultúrnym domom

skladové priestory, t.j. priestory určené na skladovanie, garážovanie a pod.

10,- €/mesac

c) Prenájom plochy na umiestnenie reklamného spotu organizáciám

- pre fyzické a právnické osoby - prenosná 10,- €/mesiac
- pre fyzické a právnické osoby - stabilná 25,- €/mesiac

3. Sadzba nájomného za prenájom nebytových priestorov nezahŕňa vyúčtovateľné 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, bod 2, písm. a) – d) o 30% je v kompetencii starostu 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 jeho okolí nedostatkové služby,
 - c) ak nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvety, telovýchovy, sociálnom alebo politickom,
 - d) nájomné sa neplatí za užívanie obecných priestorov pri organizovaní spoločenských akcií organizovaných obcou, prípadne jej komisiami pri OZ, neziskovými organizáciami pôsobiacimi v obci

- e) nájomné sa neplatí ani v prípade, že sa organizujú podujatia bez vyberania vstupného resp. na humanitné ciele.
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.
 4. Občianske združenia a Miestny spolok SČK oficiálne pôsobiace v obci Zbehňov za prenájom neplatia. Po ukončení svojich aktivít odovzdajú prenajatý priestor v pôvodnom stave.

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 Zbehňov upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zbehňov, 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 Zbehňove a tento je ich povinný akceptovať.
10. Na iné zmeny alebo doplnky zmluvy o nájme sa vyžaduje písomná forma.

Článok 9

Zásady pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zbehňov a návrh postupu plnenia nájomného formou nákladov nájomcu vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru

1. Účelom tohto VZN je upraviť podmienky a pravidlá pre nájom uvoľnených nebytových priestorov, ak nebolo rozhodnuté o pridelení nebytového priestoru obecným zastupiteľstvom, a to formou ponukového konania.
2. Ponukovému konaniu predchádza zverejnenie v obecných a 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:

pri zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k zmluve o nájme, na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom daňovými dokladmi, prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené náklady, ktorými došlo k zhodnoteniu nebytového priestoru vo vlastníctve obce.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

Toto VZN bolo schválené uznesením OZ č. 6/OZ-5/2017 v Zbehňove, dňa 07.12.2017

Toto VZN nadobúda platnosť dňom podpisu starostom obce Zbehňov a účinnosť od 01.01.2018.

V Zbehňove, 08.12.2017

Martin Timko
starosta obce

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo

schvaľuje : Všeobecne záväzné nariadenie o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zbehňov