**Všeobecne záväzné nariadenie obce Budmerice č. 10/2013**

**o nájme nebytových priestorov**

Obec Budmerice, Obecné zastupiteľstvo v Budmericiach v zmysle § 6 ods. 1 a §11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a § 3 zákona č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Budmerice

sa uznieslo na vydaní tohto

všeobecne záväzného nariadenia obce Budmerice

**Časť I.**

**§ 1**

**Úvodné ustanovenia**

1.) Účelom tohto VZN je určiť podmienky nájmu a výšku obvyklého nájomného za prenájom

nebytových priestorov vo vlastníctve obce Budmerice (ďalej len „obec“).

2.) Nebytové priestory obec poskytne fyzickým a právnickým osobám na uspokojovanie ich

potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činnosti v oblasti vzdelávania, zdravotníctva,

kultúry, sociálnej, charitatívnej, environmentálnej, ako aj na činnosť záujmových združení,

prípadne na inými právnymi predpismi dovolený účel.

3.) Toto VZN platí aj pre všetky organizácie vykonávajúce správu obecného majetku (ďalej len

„správcovia“).

**§ 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.) Nebytovými priestormi, ktoré sú vo vlastníctve obce, môže nakladať starosta obce,

obecné zastupiteľstvo alebo správcovia (ďalej len „prenajímateľ“).

**§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.

3.) Náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov ako aj ich bežnú

údržbu znáša výlučne nájomca.

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.**

**§ 4**

**Zmluva o nájme nebytového priestoru**

1.) Nájom nebytového priestoru vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (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 § 4 ods. 2 tohto VZN, je neplatná.

**§ 5**

**Uzatváranie nájomných zmlúv**

1.) Nájomná zmluva sa uzatvára 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 aspoň s nasledovnými údajmi:

a) fyzické osoby – meno, priezvisko, rodné číslo, bydlisko, č. OP;

b) fyzické osoby – podnikatelia – obchodné meno, miesto podnikania, IČO (ak bolo pridelené), označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná;

c) právnické osoby – názov, sídlo, IČO, štatutárny orgán, označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná.

3.) Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce alebo správca obecného majetku.

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 aspoň 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.

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, a to odkazom na príslušné ustanovenia § 9 až 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo zahrnutím týchto ustanovení do textu nájomnej zmluvy.

**§ 6**

**Cena nájmu**

1.) Ceny za prenájom nebytových priestorov /bez cien služieb/ stanovuje finančná komisia dohodou, pričom ročná sadzba nájomného za 1 m2 podlahovej plochy je minimálne 15,-€/m2.
Rozdelenie nebytových priestorov podľa charakteru, povahy vykonávanej činnosti, účelu využitia v danom priestore je stanovené nasledovne:
a/ priestory, ktoré zabezpečujú služby pre obyvateľstvo – ambulancie lekárov, lekáreň, ....
b/ priestory určené pre činnosť spoločenských a športových organizácií, klubov, zväzov, ktoré majú sídlo v obci

c/ obchodné a ďalšie podobné priestory používané na účely podnikania zo zárobkovej činnosti
d/ výrobné, dielenské, skladové a ďalšie podobné priestory

e/ ostatné nebytové priestory

2.) Príspevkové a rozpočtové organizácie, ktorých zriaďovateľom je obec, môžu si medzi sebou navzájom prenajímať svoje nebytové priestory za cenu prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru alebo za dohodnutý paušál.

3.) K zníženiu alebo odpusteniu ceny nájmu určenej podľa § 6 ods. 1.) tohto VZN môže obec
pristúpiť len v prípadoch, ak:

a) nájomca je osobou so zdravotným postihnutím a poskytuje obyvateľom obce nedostatkové a verejnosťou vyžadované služby;

b) nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, osvety, kultúry, telovýchovy, charity alebo sociálnom;

c) nájomca preukázateľne a zdokladovane zabezpečí zhodnotenie prenajatého nebytového priestoru (napr. montáž žalúzií, obklady stien, nová podlaha a pod.);

d) je to v záujme obyvateľov obce.

4.) 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.

5.) Zníženie ceny nájmu podľa odseku 2.) a 3.) posudzuje finančná komisia a schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

6.) Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za energie a služby spojené s nájmom nebytového priestoru.

7.) V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška úhrady za tieto služby, spôsob platby, ich splatnosť, prípadne sankcie za neplatenie.

8.) V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa aplikuje ustanovenie § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.

9.) 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 Budmerice upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Budmerice, 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.

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

**Časť III.**

**§ 7**

**Osobitné ustanovenia**

1.) Prenajímateľ si v každej nájomnej zmluve vyhradí právo jednostranne pristúpiť k jej úprave pri cene nájomného a platbách za služby 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 oznámiť druhej zmluvnej strane všetky

zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.

3.) Kontrolu dodržiavania tohto VZN vykonáva hlavný kontrolór obce Budmerice.

**Časť IV.**

**§ 8**

**Zrušovacie ustanovenia**

Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Budmerice č. 15/2009.

**§ 9**

**Záverečné ustanovenia**

Obecné zastupiteľstvo v Budmericiach sa uznieslo na vydaní tohto VZN na svojom zasadnutí dňa 13.12.2012 uznesením č.: 13/12/2012 a toto VZN nadobúda účinnosť dňom 01.01.2013.

 Jozef Savkuliak

 starosta obce

Vyvesené dňa: 15.12.2012

Zvesené dňa: