

## **NÁVRH**

### **Všeobecne záväzného nariadenia obce Jarovnice č. 106/2021 o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Jarovnice**

Obecné zastupiteľstvo v Jarovniciach v zmysle § 6 ods. 1 § 11 ods. 4 písm. g) zákona Slovenskej národnej rady 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 sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia:

#### **Článok 1**

##### **Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto nariadenia je určiť podmienky nájmu a výšku obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Jarovnice (ďalej len „obec“).
2. Nebytové priestory obec poskytne 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 vo vlastníctve obce zriadi 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 nariadenia považujú:
  - miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; za nebytové priestory sa nepovažuje príslušenstvo bytu 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 vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva o nájme“),
2. Zmluva o nájme 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 uzatvára.
3. Ak zmluva neobsahuje náležitosti uvedené v Čl. 3 ods.2 tohto nariadenia, je neplatná.

## **Článok 4**

### **Náležitosti zmluvy o nájme nebytových priestorov**

1. Zmluva o nájme 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. Zmluva o nájme musí obsahovať presné označenie zmluvných strán aspoň s nasledovnými údajmi:
  - a) fyzické osoby – meno, priezvisko, rodné číslo, trvalý pobyt, OP
  - b) právnické osoby – názov alebo obchodne meno, sídlo, IČO, štatutárny organ, označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná,
  - c) fyzické osoby – podnikatelia – obchodné meno, miesto podnikania, IČO (ak bolo pridelené), označenie registra, v ktorom je podnikateľ zapísaný,
3. Zmluvy o nájme podpisuje starosta obce.

## **Článok 5**

### **Vymedzenie nebytových priestorov**

Nebytový priestor musí byť v zmluve o nájme 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, katastrálneho územia, v ktorom sa nachádza, príp. aj poštovej adresy (ulica, orientačne 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 m<sup>2</sup>,

## **Článok 6**

### **Cena nájmu**

Výška nájomného sa stanovuje podľa charakteru, povahy vykonávanej činnosti, účelu využitia v danom priestore a ročné nájomné za prenájom 1m<sup>2</sup> plochy nebytových priestorov je stanovené nasledovne:

1. Cena nájmu nebytových priestorov pre fyzické a právnické osoby:

**Zdravotníctvo (ambulancia, chodba, WC, čakáreň, izba lekára), Lekáreň = 20€/m<sup>2</sup>/1 rok**

**Obchodné (potraviny) a kancelárske priestory = 45€/m<sup>2</sup>/ 1 rok**

**Služby (Pošta, Krajčírstvo, Kaderníctvo) = 20€/m<sup>2</sup>/ 1 rok**

**Pohostinská činnosť + reštauračná činnosť = 38€/m<sup>2</sup>/ 1 rok**

**Skladové a garážové priestory = 15€/m<sup>2</sup>/ 1 rok**

2. Sadzba nájomného za prenájom nebytových priestorov nezahŕňa vyúčtovateľné zálohy za poskytované služby (elektrika, voda, plyn a iné.) spojené s užívaním priestorov. Úhrada služieb spojených s užívaním prenajatého majetku sa v nájomných zmluvách zakotví osobitne a v zmysle platných právnych predpisov prenajíateľ urobí raz ročne vyúčtovanie týchto služieb.
3. K zníženiu alebo odpusteniu ceny nájmu určenej podľa Čl. 6 ods. 1) tohto nariadenia 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, osvedy, 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 mesta.
4. Ak nájomca nebytového priestoru, na základe písomnej žiadosti, po prechádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa zhodnotí prenajatý priestor, môže pristúpiť prenajíateľ 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) prenajíateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené investície, zhodnocujúce nebytové priestory.
4. Zníženie ceny nájmu podľa odseku 2) a 3) schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Jarovniciach.
5. 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 znení neskorších predpisov 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.
6. Obsahom nájomnej zmluvy je aj ustanovenie o spôsobe zmeny (zvýšenia alebo zníženia) nájomného za nebytový priestor, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene nariadenia obce, ktoré môže prenajíateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajíateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať.
7. Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma

## **Článok 7**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Prenajíateľ si v každej nájomnej zmluve vyhradí právo jednostranne pristúpiť k jej úprave – pri cene nájomného a platbách za služby vzhľadom na:
  - a) zmene v cenových predpisoch všeobecnej pôsobnosti
  - b) aktualizáciu príslušných všeobecne záväzných nariadení obce

2. Prenajímateľ i nájomca sa zaväzujú bezodkladne oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.
3. Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonáva hlavná kontrolórka obce.

### **Článok 8**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Účinnosťou tohto nariadenia sa zruší „Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/1996 o určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov.
2. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Jarovniciach na 25 . zasadnutí OcZ dňa ..... a nadobúda účinnosť dňa 1.1.2022.

Mgr. Florián Giňa  
Starosta obce