

OBECNÉ ZASTUPITELSTVO TVRDOŠOVCE

Číslo materiálu 1/2011

Volebné obdobie: 2010-2014

Všeobecne záväzné nariadenie obce o cenovej regulácii nájomného z nebytových priestorov a pozemkov na území obce

Návrh:

Vyvesený dňa: 06.06.2011

Zvesený dňa: 23.06.2011

Schválené VZN: 23.06.2011

Vyvesené: 06.07.2011

Zvesené: 21.07.2011

Zverejnené na internetovej stránke obce:

www.tvrdošovce.sk

Obecné zastupiteľstvo v Tvrdošovciach, podľa ustanovení § 4 ods. 3) písmeno a), § 6 a §11 ods. 4) písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení jeho zmien a doplnkov v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o nájme nebytových priestorov a pozemkov v intraviláne, ktoré sú vo vlastníctve obce Tvrdošovce (ďalej len „nariadenie“):

§ 1 Úvodné ustanovenie

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce (ďalej len VZN) je určiť podmienky nájmu a minimálnej ceny nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve obce Tvrdošovce, ktoré sa prenajímajú fyzickým a právnickým osobám.

§ 2 Základné pojmy

1. Nebytovým priestorom podľa § 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako bývanie, napr.: obchodné miestnosti, prevádzkové miestnosti, kancelárie, sklady, garáže a podobne.
2. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu, ani spoločné časti bytového domu.

§ 3 Podmienky nájmu

1. Nájom nebytových priestorov alebo pozemkov vzniká na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov alebo pozemkov (ďalej len zmluva). Zmluva môže byť uzavretá na dobu určitú, alebo na dobu neurčitú s tuzemskými alebo zahraničnými fyzickými a právnickými osobami.
2. Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať nasledovné náležitosti:
 - a) predmet a účel nájmu
 - b) výšku a splatnosť nájomného
 - c) spôsob jeho platenia
 - d) čas na ktorý sa uzaviera, okrem nájmu na neurčitý čas
3. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu, ktorý účastníci dohodli v nájomnej zmluve. Nájomca je povinný okrem platenia nájomného uhradzovať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú bežné, ináč zodpovedá za vzniknutú škodu.

4. Nájom dohodnutý na určitý čas sa zásadne končí uplynutím tohto času.

Prenajímateľ môže predčasne takú zmluvu vypovedať iba z dôvodov:

a/ užívanie je v rozpore so zmluvou

b/ ide o meškanie s nájomným alebo za služby o viac ako 1 mesiac

c/ ide o hrubé porušenie pokoja alebo poriadku nájomcom prípadne osobami, ktoré s ním nebytový priestor užívajú a to aj napriek písomného upozorneniu.

d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby.

e/ ide o prenechanie podnájmu bez súhlasu prenajímateľa

V prípade nájmu uzatvoreného na neurčitý čas sú obidvaja účastníci nájomného vzťahu zásadne oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu pokiaľ nie je dohodnuté inak. Výpovedná lehota je 3 mesiace, ak nie je dohodnuté inak.

5. Prenechávanie majetku obce do nájmu sa riadi podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Tvrdošovce a majetkom štátu, ktorý bol zverený obci Tvrdošovce č. 1/2011.

§ 4

Sadzby nájomného

1. Minimálna ročná sadzba nájomného za nájom nebytových priestorov za 1 m² prenajatej plochy sa stanovuje na **22 €**.

2. Minimálna ročná sadzba nájomného za nájom pozemkov za 1 m² prenajatej plochy bez možnosti zriadenia stavby pre nepodnikateľské účely je **0,20 €**.

3. Minimálna ročná sadzba nájomného za nájom pozemkov za 1 m² prenajatej plochy pre podnikateľské účely je **15 €**. V prípade trvania nájmu pozemkov (terasy) na podnikateľské účely menej ako rok (sezónne využitie) sadzba sa stanovuje alikvotne, minimálne však na obdobie jedného mesiaca.

4. Sadzba nájomného za umiestnenie reklamných zariadení v katastri obce sa dojednáva nasledovne:

maloplošné reklamné zariadenia	50 €/rok	do 3m²
strednoplošné reklamné zariadenia	100 €/rok	do 10m²
veľkoplošné reklamné zariadenia	200 €/rok	nad 10 m²

5. K sadzbám nájomného budú účtované náklady súvisiace so službami zabezpečujúcimi prevádzku zamestnancami obce nasledovne:

-za upratovanie spoločných priestorov vo výške minimálne 7 €/mesiac

-za služby kuričské a údržbárske vo výške minimálne 4 €/mesiac

6. Ceny za dodávky energií, vodné a stočné v prípade, že nie sú identifikovateľné meracími prístrojmi budú vyčíslené podľa prenajatej a zálohovo stanovené v nájomnej zmluve. Pri koncoročnom vyhodnotení spotreby energií sa prípadný nedoplatok alebo preplatok vyčíslí podľa prenajatej plochy.

Regulované nájomné za nebytové priestory

Sadzba nájomného za nebytové priestory v prípadoch, kde to ustanovuje právny predpis - Opatrenie MF SR č. 01/R/2003 je regulovaná cena (maximálne 8,30 €/m²/rok). Uvedený predpis stanovuje maximálnu ročnú sadzbu za m² základného nájomného v tých prípadoch, ak nebytové priestory sa prenajímajú pre:

- zariadenia sociálnych služieb
- školské a predškolské zariadenia
- zariadenia pre výchovnú a osvetovú činnosť
- orgány štátnej správy

Maximálna ročná sadzba za m² základného nájomného môže byť zvýšená maximálne o 20% ak s nájomom nebytových priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov budovy.

Sadzba nájomného za nebytové priestory v prípadoch, kde to ustanovuje právny predpis - Opatrenie MF SR č. 02/R/2003 je regulovaná cena (maximálne 50,- €/m²/rok). Uvedený predpis stanovuje maximálnu ročnú sadzbu za m² základného nájomného v tých prípadoch, ak nebytové priestory sa prenajímajú pre:

- zdravotnicke zariadenia

Maximálna ročná sadzba za m² základného nájomného môže byť zvýšená maximálne o 20% ak s nájomom nebytových priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov budovy.

Podmienkou platnosti maximálnej sadzby pre uvedených nájomcov je, že nájomné hradia čiastočne alebo úplne z prostriedkov štátneho rozpočtu, alebo z rozpočtu miest a obcí, z fondov zdravotnej a sociálnej poisťovne.

§ 5

1. Ceny nájomného sa každoročne k 1.7 budú zvyšovať priebežne o mieru inflácie vyhlásenú Slovenský štatistickým úradom od termínu poslednej zmeny. Zvýšenie ceny nájomného bude riešené dodatkom k nájomnej zmluve.
2. Nové nájomné zmluvy uzatvorené nasledujúce roky po 1.7 sa budú uzatvárať už v cene, ktorá je zvýšená o mieru inflácie od platnosti VZN č. 1/2011.
3. Ak obec vypíše výberové konanie na prenájom nebytového priestoru, cena bude stanovená podľa najvyššej ponuky.
4. Výnimky z výšky nájomného môže povoľovať obecné zastupiteľstvo na základe žiadosti.
5. Ak nájomca nebude nájomné uhrádzané v dohodnutej výške a dohodnutých termínoch, bude obec uplatňovať voči nájomcovi penále vo výške vo výške 0,05 % za každý deň omeškania platby z výšky nezaplateného nájomného.
6. Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy alebo dodatku k zmluve do pokladne obce Tvrdošovce zaplatiť kauciu vo výške 3-mesačného nájomného.

7. V prípade trvania nájmu menej ako 1 rok sa sadzba stanovuje alikvotne, minimálne však na obdobie 1 mesiaca.

§ 6

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Tvrdošovciach.
2. Týmto VZN sa ruší VZN č. 19/2008 o cenovej regulácii nájomného z nebytových priestorov a pozemkov na území obce.
3. Toto Všeobecne záväzný nariadenie obce bolo schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva v Tvrdošovciach dňa 23.06.2011 s účinnosťou od 01.10.2011.

V Tvrdošovciach dňa 06.06.2011




Ing. Marián Tóth
starosta obce