

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 3/2015

o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Holice

Článok 1

Úvodné ustanovenia

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

1. Nebytovými priestormi sa pre účely tohto VZN rozumejú:
 - a. 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,
 - b. byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.
2. 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 týmto 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.
3. Obec vedie zoznam nebytových priestorov vo vlastníctve obce a tento zoznam zverejňuje aj na svojich webových stránkach.

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:
 - a. Presné označenie zmluvných strán s nasledovnými údajmi
 - i. fyzické osoby – meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt,
 - ii. fyzické osoby – podnikatelia – obchodné meno, miesto podnikania, DIČ, IČO, označenie registra (živnostenského alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je podnikateľ zapísaný s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaný.
 - iii. právnické osoby – názov alebo obchodné meno, sídlo, DIČ, 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),
 - b. predmet a účel nájmu,
 - c. výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia,
 - d. výšku, splatnosť a spôsob platenia úhrad za služby spojené s nájmom nebytového priestoru so špecifikáciou služieb poskytovaných prenajímateľom (najmä energie, voda, odvádzanie odpadových vôd, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov, iné),
 - e. zabezpečovacie prostriedky na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (napr. zmluvná pokuta, ručenie, príp. iné),
 - f. sankcie z omeškania platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (v súlade ustanoveniami Občianskeho zákonníka, 40/1964 Zb.),
 - g. dobu nájmu,
 - h. podmienky a spôsob zmeny a skončenia nájomného vzťahu (v súlade s ustanoveniami a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb.).
2. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú dohodnuté v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. alebo Domovým poriadkom nebytových priestorov obce Holice.
3. Zmluvné podmienky zmluvy o nájme nebytových priestorov prerokúva a schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Článok 4

Cena nájmu

1. Výšku nájomného schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

2. 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 prenajíateľ urobí raz ročne vyúčtovanie týchto služieb.
3. Pri určení ceny nájomného sa zohľadňuje účel využitia nebytových priestorov, a to najmä či ide o:
 - a. poskytovanie zdravotníckych služieb,
 - b. využitie priestoru na podnikateľské účely na poskytovanie služieb,
 - c. využitie priestoru na pohostinské účely,
 - d. využitie priestoru na spoločenské a rodinné podujatia.
4. Nájomca môže písomne požiadať o plnenie nájomného formou nákladov nájomcu vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru. Takúto formu plnenia nájomného prerokúva a schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
5. Ak nájomca nebytového priestoru, na základe písomnej žiadosti po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa zhodnotí prenajatý priestor, môže pristúpiť prenajíateľ k úhrade týchto nákladov spojených so zmenou na nebytovom priestore započítaním do nájomného za týchto podmienok:
 - a. pri zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k zmluve o nájme, na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom daňovými dokladmi,
 - b. prenajíateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené náklady, ktorými došlo k zhodnoteniu nebytového priestoru vo vlastníctve obce.
6. Obecné zastupiteľstvo môže prenajíateľa oslobodiť od platenia nájomného v prípade, že nájomca:
 - a. poskytuje širokej verejnosti v obci a jeho okolí nedostatkové služby,
 - b. vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvetu, a telovýchovy.
7. Nájomné sa neplatí za užívanie obecných priestorov:
 - a. pri organizovaní spoločenských akcií organizovaných obcou, obecným zastupiteľstvom alebo komisiami obecného zastupiteľstva,
 - b. pri organizovaní spoločenských akcií organizovaných občianskymi združeniami a spolkami ak sa nevyberá vstupné,
 - c. pri organizovaní podujatí na neziskové alebo humanitné účely.

Článok 5

Zásady pre výber nájomcov nebytových priestorov

1. Obec Holice vedie evidenciu záujemcov o prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Holice.
2. Záujemca o prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Holice musí písomne požiadať o zaradenie do evidencie záujemcov o nebytové priestory, pričom žiadosť musí obsahovať nasledujúce údaje:
 - a. identifikáciu žiadateľa:
 - i. fyzické osoby: meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt,
 - ii. fyzické osoby, podnikatelia: obchodné meno, miesto podnikania, DIČ, IČO, označenie registra (živnostenského alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je podnikateľ zapísaný s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaný.
 - iii. právnické osoby: názov alebo obchodné meno, sídlo, DIČ, 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),
 - b. identifikáciu nebytových priestorov,
 - c. plánovaný účel využitia priestorov,
 - d. plánovanú dobu využitia priestorov.
3. O ponuke prenájmu nebytových priestorov záujemcom vedených v evidencii záujemcov o nebytové priestory rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
4. V prípade, že evidencia záujemcov o prenájom nebytových priestorov je prázdna, alebo žiaden zo záujemcov o ponúkané priestory neprejavuje záujem, obec môže vypísať ponukové konanie prostredníctvom úradnej tabuli a médií.

Článok 6

Užívanie nebytových priestorov

1. Nájomca nebytových priestorov je povinný priestory užívať podľa určenia a dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia.
2. Nájomca je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
3. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
4. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi vlastníka a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do prenajímaných priestorov za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup do priestorov možný osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievode zástupcu vlastníka aj bez súhlasu nájomcu.

5. Zmeny a stavebné úpravy nebytových priestorov (vrátane zmeny vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, zmeny spôsobu vykurovania, vysekávania otvorov do nosných konštrukcií, zamurovania okien, premiestňovania dverí, odstraňovania alebo zriaďovania priečok, zmeny tvarového vyhotovenia okien, zmeny farebného vzhľadu okien) sú dovolené iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Prenajímateľ nebytových priestorov zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
7. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch, spoločných priestoroch objektu a v jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodníky, trávnaté plochy) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných nájomcov domu.
8. Prenajímateľ má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady nájomcu, ak si pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.
9. Prenajímateľ zodpovedá iba za škody na prenajatých priestoroch, ktoré vznikli prostredníctvom havárie alebo vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa). Za majetok nájomcu (zásoby a vybavenie nebytových priestorov) zodpovedá nájomca sám.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 24.11.2015
2. Toto VZN nadobúda platnosť dňom podpisu starostom obce Holice a účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

Holice, 25.11.2015

Ing. Imrich Vajas
starosta obce Holice