

Všeobecné záväzné nariadenie
obce Trstice č. 1/2018
o nájme a podnájme nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku
vo vlastníctve obce Trstice
/úplné znenie/

Obecné zastupiteľstvo obce Trstice na základe § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonmi č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej "zákon o nájme"),
č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej "OZ")
č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej "stavebný zákon")
č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej zákon o cenách)
vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie obce Trstice o nájme a podnájme nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Trstice č. 1/2018

§ 1
Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku, ktorý je vo vlastníctve alebo v správe obce Trstice (ďalej len "obec" alebo prenajímateľ"), ktorý prechodne alebo trvale nepotrebuje na plnenie svojich úloh s cieľom zabezpečiť efektivitu pri nakladaní s obecným majetkom.
2. Nebytové priestory a iný nehnuteľný majetok obce prenecháva právnickým alebo fyzickým osobám (ďalej len "nájomca") na uspokojenie 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.

§ 2
Predmet úpravy

1. Nebytovými priestormi pre účely tohto VZN sa 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. Pod iným nehnuteľným majetkom (ďalej "INM") sa pre účely tohto VZN rozumejú:
 - a) stĺpy verejného osvetlenia, obecného rozhlasu, mosty, steny obecných budov, okná a strechy obecných budov, vrátane spoločných nebytových priestorov v bytových domoch vo vlastníctve obce
 - b) zábradlia na verejných priestranstvách vo vlastníctve obce,
 - c) iné plochy vo vlastníctve alebo v správe obce, nevzťahuje sa na verejné priestranstvá, pozemky a reklamné plochy

§ 3

Vznik nájomného vzťahu a náležitosti zmluvy o nájme nebytových priestorov a INM

1. Nájom vzniká na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len "zmluva").
2. Nájom INM podľa § 2 ods. 2 písm. a, b, c, tohto VZN vzniká na základe ustanovení OZ.
3. Náležitosti zmluvy:
 - a) predmet nájmu
 - b) účel nájmu vrátane stanovenia rozsahu užívania
 - c) výšku nájomného
 - d) splatnosť nájomného
 - e) spôsob platenia nájomného
 - f) doba nájmu
4. Ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je podľa § 3 ods. 3 a 4 zákona o nájme neplatná. Zmluva musí mať písomnú formu a má obsahovať presnú identifikáciu zmluvných strán, práva a povinnosti zmluvných strán.

§ 4

Spôsob výberu záujemcov o nájom

1. Obec a obecné organizácie, ktoré hospodária s nebytovými priestormi a INM vedú evidenciu majetku, ktorý prechodne alebo trvale nepotrebujú na plnenie svojich úloh a je vhodné zveriť ho záujemcom do nájmu.
2. Informácie o nebytových priestoroch a INM budú priebežne zverejňované na úradných tabuliach a internetovej stránke obce, prípadne v regionálnej tlači alebo iným vhodným spôsobom (priamou informáciou potenciálnym záujemcom).
3. Dohoda medzi končiacim nájomcom a záujemcom o prenájom o odstúpení v jeho prospech je neprípustná. V prípadoch postúpenia nájmu medzi blízkymi osobami (§ 116 Občianskeho zákonníka) je po schválení OZ takáto dohoda možná za podmienky, že nový nájomca zachová pôvodný účel nájmu. Cena nájmu bude následne stanovená v zmysle platného a účinného všeobecne záväzného nariadenia.
4. Nájomca, ktorý má uzatvorenú zmluvu na dobu určitú môže pred koncom doby nájmu požiadať o predĺženie. Podmienkou je zachovanie účelu nájmu a súhlas OZ. Cena nájmu bude následne stanovená v zmysle platného a účinného všeobecne záväzného nariadenia.
5. Písomná žiadosť o prenájom sa doručuje do podateľne obecného úradu. Musí obsahovať identifikáciu podľa § 5 ods.1 tohto VZN, účel nájmu, predpokladanú dobu nájmu a návrh na výšku nájomného.
6. Zamestnanec obecného úradu (ďalej "zamestnanec") v prípade záujmu záujemcu zrealizuje obhliadku nebytového priestoru alebo INM.
7. Forma výberu (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba, priamy prenájom za cenu obvyklú v dobe a mieste prenájmu) nájomcu je v kompetencii obecného zastupiteľstva. O podmienkach výberu rozhoduje prenajímateľ (obec), ktorý ich spolu so žiadosťou predloží na schválenie obecného zastupiteľstva.

8. Na základe kladného uznesenia obecného zastupiteľstva zamestnanec vyhotoví zmluvu a predloží na podpis starostovi obce. Uznesenie obecného zastupiteľstva musí obsahovať náležitosti určené v § 3 ods. 3 tohto VZN a spôsob ukončenia nájomného vzťahu.

9. Nájomná zmluva musí byť uzatvorená a podpísaná pred začatím nájomného vzťahu.

10. Po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami zamestnanec fyzicky odovzdá nájomcovi nebytový priestor, dokladom čoho bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetných nebytových priestorov do užívania. V protokole bude zaznačený rozsah práv (režim kľúčov, užívanie spoločných priestorov,...), vybavenosť (elektrická energia, plynová, vodovodná, kanalizačná prípojka, ústredné kúrenie, TKO...) a stav počítačových médií. Protokol musí obsahovať vyhlásenie nájomcu, že je s technickým a prevádzkovým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený, že sú užívaniaschopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu a boli mu riadne odovzdané. Odovzдание INM sa uskutoční obdobne, ale v zjednodušenej forme.

11. Zamestnanec archivuje zmluvy, vedie ich evidenciu a priebežne aktualizuje záznamy o užívaní všetkých nebytových priestorov a INM.

Evidencia obsahuje:

- a. miesto a veľkosť nebytového priestoru a INM,
- b. identifikáciu nájomcu,
- c. cenu nájomného a prípadne služieb spojených s nájmom,
- d. dobu trvania nájmu.

§ 5

Identifikácia zmluvných strán

Nájomná zmluva musí obsahovať presné označenie zmluvných strán s nasledovnými údajmi:

1. nájomca:

- a) fyzická osoba (podnikateľ) - meno, priezvisko, dátum narodenia, IČO, DIČ, IČ DPH, štátna príslušnosť, trvalý pobyt, kontaktná adresa, telefónne číslo, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, aktuálny výpis zo živnostenského registra, v ktorom je fyzická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku, pod ktorým je zapísaná,
- b) fyzická osoba, podnikajúca na základe iného než živnostenského zákona - meno, priezvisko, dátum narodenia, IČO, DIČ, IČ DPH, (ak má pridelené), štátna príslušnosť, trvalý pobyt, kontaktná adresa, telefónne číslo, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, aktuálny výpis z registra, v ktorom je fyzická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku, pod ktorým je zapísaná,
- c) právnická osoba - názov alebo obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, aktuálny výpis z Obchodného registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaná, meno a priezvisko štatutárneho zástupcu, kontaktná adresa a telefónne číslo,
- d) fyzická osoba (občan) - meno, priezvisko, dátum narodenia štátna príslušnosť, trvalý pobyt, kontaktná adresa, telefónne číslo, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu.

2. prenajímateľ: obec -názov, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, meno a priezvisko štatutárneho zástupcu, kontaktná adresa a telefónne číslo.

§ 6

Predmet nájmu

1. Nebytový priestor v zmysle § 2 ods. 1 a INM § 2 písm. a,b,c. tohto VZN musí byť v nájomnej zmluve jednoznačne vymedzený tak, aby nemohlo dôjsť k jeho zámene. Musí byť vymedzený nasledovne:

- a) určením stavby, názov budovy, v ktorej sa nachádza s uvedením súpisného čísla, katastrálneho územia, parcelného čísla, listu vlastníctva na ktorom je zapísaný, poštovej adresy (ulica, orientačné číslo, obec),
- b) lokalizáciou nebytového priestoru v stavbe, v ktorej sa nachádza - poschodie, číslo dverí, opis polohy, príp. pripojenie plánu k zmluve,
- c) výmerou nebytového priestoru v m²
- d) lokalizáciou stĺpa, zábradlia, plochy a to ulicou, opisom polohy, rozmerom, príp. inou grafickou identifikáciou.

§ 7

Účel nájmu - rozsah užívania

1. Pre účel nájmu nebytových priestorov (v zmysle § 2 ods. 1 tohto VZN) podľa § 3 ods. 2 zákona o nájme platí, že nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Uvedené ustanovenie následne odkazuje na § 85 ods. 1 stavebného zákona, ktorý hovorí, že stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Až po vydaní rozhodnutia o zmene účelu užívania nebytového priestoru je prenajímateľ oprávnený tento nebytový priestor prenajať. Nerešpektovanie uvedeného by malo za následok neplatnosť nájomnej zmluvy.

2. V prípade, že účel nájmu nie je v zmluve presne určený, pre určenie účelu užívania nebytového priestoru sa vychádza zo stavebného určenia stavby a nie z predmetu podnikania nájomcu.

3. Ak nájomca užíva prenechané priestory na iný účel ako bolo dohodnuté, nezakladá to neplatnosť zmluvy. Protiprávne konanie nájomcu však oprávňuje prenajímateľa k vypovedaniu zmluvy podľa ust. § 9 ods. 2 písm. a) zákona o nájme.

4. Rozsah užívania musí byť vymedzený nielen určením predmetu užívania, ale aj určením príslušenstva a častí nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor alebo INM nachádza.

§ 8

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenajať nebytový priestor a INM dať do podnájmu tretej osobe.

2. V prípade prenechanie nebytového priestoru alebo INM do podnájmu bez súhlasu obce, má prenajímateľ právo vypovedať zmluvu.

3. Nájomca môže v osobitných prípadoch požiadať prenajímateľa o schválenie podnájmu tretej osobe. Toto schválenie si vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva.

§ 9
Výška nájmu

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Obec a organizácie sú povinné prenechať do nájmu nebytové priestory a INM vymedzené v § 2 ods. 1 písm. a, b) a v § 2 ods. 2 písm. a), b), c) najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, okrem a) nájmu majetku, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, b) prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
3. Výška dlhodobého nájomného za nebytové priestory sa stanovuje dohodou zmluvných strán po prihliadnutí prenajímateľa k účelu využívania priestorov, atraktivite prostredia, výhodnosti polohy objektu a nadštandardu vybavenia objektu za 1 m² podlahovej plochy.
4. Ak predmetom nájmu sú nebytové priestory v časti budovy, potom sa výška nájomného za reálne užívané spoločné priestory (chodby, schody, hygienické zariadenia a pod.) stanoví výpočtom a to pomerom plochy podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru k ploche spoločným priestorom, ktoré k nim prináležia.
5. Cena za prenájom nebytových priestorov (bez cien energií a služieb) sa stanovuje dohodou pričom základná ročná sadzba nájomného za 1 m² podlahovej plochy je 30,00 €.
6. Ak je priestor prenajímaný na účel, skladovania alebo ako príslušenstvo k základnému priestoru (chodby a prísl.) je základná ročná sadzba nájomného za 1 m² podlahovej plochy je 21,00 €/m²/rok.
7. Základná sadzba pri prenájme spevnenej plochy je: 35% ceny prenájmu min. 10,5.- €/m²/rok
8. Základná sadzba pri prenájme nespevnenej plochy je: 20% ceny prenájmu min. 6,0.- €/m²/rok
9. Základná sadzba pri prenájme garáží je min. 15,- €/m²/rok
10. Minimálna sadzba pri prenájme priestorov obciam a vyšším územným celkom je 1 €/m²/rok, s tým, že konečnú cenu za prenájom stanoví obecné zastupiteľstvo
11. Nebytové priestory prenajímané pre školy a školské zariadenia, ak na krytie prevádzkových nákladov takýchto zariadení sú aspoň čiastočne poskytované prostriedky z verejných zdrojov min. 10 €/m²/rok
12. Cena za nebytové priestory prenajímané pre zdravotnícke zariadenia alebo pre právnické alebo fyzické osoby na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti je min. 25,00 €/m²/rok.
13. Cena za nebytové priestory pre vlastnú činnosť občianskych združení a spoločenských organizácií (neplatí pre politické strany a hnutia) je min. 10 €/celá výmera/rok.
14. Cena za nebytové priestory pre vlastnú činnosť športových klubov je min. 50 €/celá výmera/rok (platí pri prenájmoch dlhších ako 12 mesiacov).
15. Cena za prenájom telocvične v letnom období (mimo vykurovacej sezóny, rozumie sa vrátane služieb) je min. 10,00 €/hod. V zimnom období (počas vykurovacej sezóny, rozumie sa vrátane služieb) je cena min. 13,00 €/hod.

16. Cena za prenájom telocvične pre detské a mládežnícke športové kluby so sídlom na území obce Trstice je min. 5,00 €/hod. (uvedené sa vzťahuje na letné i zimné obdobie a rozumie sa vrátane služieb)

17. V prípade, že nebytový priestor nebude obsadený viac ako 6 mesiacov, môže sa cena nájmu znížiť a prenajať za cenu dohodou podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Toto zníženie si vyžaduje schválenie obecného zastupiteľstva.

18. Krátkodobý prenájom (kurzy, školenia, prednášky, predajné dni, športové podujatia, zápasy a pod.) je pre účely tohto VZN určený ako prenájom, ktorého dĺžka trvania od uzatvorenia dohody o využívaní priestoru nepresiahne 1 mesiac (t.j. 30 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní). Výška prenájmu závisí od akcie a je stanovená v internej právnej norme, ktorú schváli a podpíše starosta obce, resp. štatutárny zástupca príslušnej organizácie.

19. Cena za prenájom iného nehnuteľného majetku – stien obecných budov a plotov sa stanovuje dohodou pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy je 5 €.

20. Cenu za prenájom priestorov, ktoré nie sú uvedené v horeuvedených bodoch, stanoví obecné zastupiteľstvo.

§10

Technické zhodnotenie nebytových priestorov

1. Podľa stavebného zákona technickým zhodnotením na predmete nájmu sú výdavky na dokončenie nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie.
2. Technické zhodnotenie za účelom ich prispôsobenia prevádzkovým potrebám a účelu nájomcu, môže vykonať len na základe súhlasu prenajímateľa formou dodatku k zmluve.
3. Nájomca je povinný pred začatím prác predložiť prenajímateľovi rozpis plánovaných stavebných úprav, prác, prípadne stavebnú dokumentáciu a návrh rozpočtu.
4. Stála komisia schválená obecným zastupiteľstvom spracovaný materiál posúdi z hľadiska účelnosti pre potreby obce, nutnosti rozsahu úprav a finančnej náročnosti. Stanovisko komisie je podkladom k rozhodnutiu prenajímateľa.
5. Stála komisia v kladnom rozhodnutí určí podmienky, rozsah, termín ukončenia úprav a maximálnu výšku predpokladaných nákladov.
6. Počas realizácie stavebných úprav je nájomca povinný prenajímateľa priebežne informovať o ich priebehu a umožniť mu za týmto účelom vykonať kontrolu.
7. Nájomca je povinný po skončení stavebných úprav predložiť prenajímateľovi súpis vykonaných prác, dodávateľské faktúry ako aj doklady o ich zaplatení za účelom odsúhlasenia konečnej a záväznej výšky nákladov. Nájomca je povinný strieť obhliadku nebytových priestorov za účelom odsúhlasenia vykonaných prác. Z obhliadky sa vyhotoví písomný záznam, ktorý bude prílohou nájomnej zmluvy.
8. V prípade, že stavebné úpravy podliehajú akémukoľvek povoleniu, nájomca je povinný podať návrh na vydanie príslušného povolenia.
9. Nájomca v plnej výške znáša náklady všetkých úprav.
10. Náhradu nákladov za úpravy, ktorými si stavebne prispôsobí nebytový priestor výlučne svojim prevádzkovým potrebám nebude od prenajímateľa požadovať.

11. Prenajímateľ uhradí nájomcovi náklady tých stavebných úprav, ktoré nespádajú pod režim podľa ods. 10, a zároveň budú mať charakter trvalého technického zhodnotenia jeho majetku. Prenajímateľ uhradí len tie náklady, s ohľadom na bežnú cenovú úroveň použitých stavebných materiálov, stavebných prác a inštalovaných technických zariadení, ktoré je možné považovať za štandardné. Náklady prevyšujúce cenovú úroveň budú sa považovať za náklady nadštandardné a prenájomca ich nájomcovi neuhradí. Nájomca sa súčasne zaviazá, že ani v budúcnosti nebude od prenájomca náhradu nadštandardných nákladov požadovať.

12. Prenajímateľ sa zaviazá poskytnúť nájomcovi náhradu vynaložených nákladov podľa ods. 11 vo forme zľavy z dohodnutej ceny nájmu (max. 50 % z ceny nájmu). Táto zľava bude poskytovaná v rámci dohodnutých platieb nájomného tak, že nájomca bude počas dohodnutého obdobia (max. 2 roky) platiť nájomné znížené o sumu odsúhlasených nákladov. Poskytnutá zľava z nájomného sa považuje za náhradu investícií vynaložených nájomcom, o ktoré sa zhodnotil prenajatý majetok prenájomca.

13. V prípade, že nájomný vzťah skončí skôr, ako dôjde k úplnému započítaniu odsúhlasenej sumy nákladov, prenájomca nie je povinný zaplatiť nájomcovi rozdiel formou finančného vyrovnania.

14. V prípade, že nájomný vzťah skončí skôr, na základe žiadosti nájomcu alebo z jeho viny - hrubým porušením nájomnej zmluvy, rozdiel nevykompenzovaných nákladov nebude prenájomca povinný uhradiť.

15. V prípade, že nájomný vzťah skončí zo strany prenájomca skôr, ako dôjde k úplnému započítaniu odsúhlasenej sumy nákladov, rozdiel nevykompenzovaných nákladov je prenájomca povinný nájomcovi uhradiť.

16. Ustanovenia ods. 1 – 15 tohto § 14 platia pre nájomcov, ktorých nájomné je v súlade s §9 tohto všeobecne záväzného nariadenia, v opačnom prípade nájomca môže požiadať o započítanie technického zhodnotenia až po uzatvorení novej zmluvy, resp. dodatku k existujúcej zmluve s cenou nájmu stanovenou v zmysle platného a účinného všeobecne záväzného nariadenia.

§ 11

Prípady hodné osobitného zreteľa

V odôvodnených prípadoch, hodných osobitného zreteľa, môže výnimku z ustanovení tohto nariadenia udeliť obecné zastupiteľstvo a to na základe riadne odôvodnenej, písomnej žiadosti. Pri svojom rozhodovaní postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitného predpisu (zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí).

§ 12

Spôsob platby, splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním NP

1. Plnú výšku nájomného, zálohu a doplatok za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a INM, stanovené zmluvou, nájomca uhradza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenájomca, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenájomca.

2. Nájomné a zálohu za služby za nebytové priestory a INM nájomca uhradza za jeden mesiac vopred. Nový nájomca uhradza nájomné a zálohu za energie za jeden mesiac (tzv. depozit). Prípadné úrokové výnosy z prostriedkov uložených na depozite budú použité na vedenie a správu depozitných platieb. Depozit bude určený na úhradu nákladov – nájmu a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru v prípade, ak si žiadateľ - nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné

nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.

3. Ak nájomca nezaplatí 1-mesačné nájomné a zálohy za služby spojeného s užívaním nebytového priestoru v lehote splatnosti, bude mu zaslaná výzva na zaplatenie. Ak nezaplatí v lehote určenej výzvou, bude nájomcovi daná výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov a dlžná suma bude uhradené z depozitu.

V prípade, že nájomca mešká s úhradou viac ako jeden mesiac, prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy.

§ 13

Ďalšie podmienky nájomnej zmluvy

1. V nájomnej zmluve 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 nájomnej zmluvy. 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).

V nájomnej zmluve musia byť vždy presne špecifikované dôvody pre okamžité odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, a to ak:

- a) nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory a INM riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
- b) nájomca užíva nebytové priestory a INM v rozpore s právnymi predpismi,
- c) nájomca porušuje povinnosti a podmienky, vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
- d) nájomca dal nebytové priestory a INM do podnájmu tretej osobe bez súhlasu obce,
- e) nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,
- f) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- g) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
- h) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojeného s užívaním nebytového priestoru v určenej lehote,
- i) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory a INM alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory a INM vypratať,
- j) z dôvodu verejného záujmu,
- k) ak nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov a INM za účelom nájmu, alebo ak takéto povolenie bude odňaté

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, zabezpečenie stráženia objektu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, príp. iné).

3. V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška preddavkov na úhrady za tieto služby, ich splatnosť a spôsob vyúčtovania uhradených preddavkov.

4. V nájomnej zmluve 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).

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 spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.

6. Obsahom nájomnej zmluvy musia byť práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu dohodnuté v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb..

7. V nájomnej zmluve musí byť dohodnutá každoročná valorizácia výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Výška nájmu sa upraví k 1. aprílu kalendárneho roka na obdobie 12 mesiacov trvania formou písomného dodatku k zmluve.

8. Na iné zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

§ 14

Kompetencie orgánov obce a ostatných štatutárnych zástupcov

1. Zmluvu o nájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve alebo v správe obecných organizácií môže uzatvoriť starosta obce len po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva.

2. Ak ide o nebytový priestor a INM vo vlastníctve obce, ktorý bol podľa osobitných predpisov obce, zverený do správy organizácie s právnou subjektivitou zriadenej obcou popr. zverený organizácií s právnou subjektivitou založenej obcou aby s ním samostatne hospodárila, zmluvu o nájme uzatvára s nájomcom štatutárny zástupca tejto organizácie len po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva.

§ 15

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Všetky náležitosti súvisiace s nájmom nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve obce a nie sú upravené v tomto VZN, sa vždy spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

2. Všetky nájomné zmluvy týkajúce sa nájmu a podnájmu nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Trstice budú upravené v zmysle tohto VZN do dvoch rokov od dňa nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia

3. Toto VZN bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Trsticiach č. 2018/II/1 dňa 16.02.2018.

4. Toto VZN nadobúda platnosť dňom podpisu starostom obce a účinnosť 15-tým dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

v Trsticiach, dňa 16.02.2018



Mgr. Ladislav Deák
starosta obce