

Všeobecne záväzné nariadenie obce Zázrivá

č. 02 – 05 - 2020

o nájme a podnájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zázrivá.

V zmysle § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 9 ods. 1 zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Zázrivá (ďalej len "obecné zastupiteľstvo") toto všeobecne záväzné nariadenie obce Zázrivá (ďalej len "VZN").

§ 1

Úvodné ustanovenia

(1) Toto VZN sa vzťahuje na:

- a) nebytové priestory, ktorými sú 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, (ďalej len "nebytové priestory").

(2) Účelom tohto VZN je určiť podmienky nájmu a podnájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zázrivá (ďalej len "obec").

(3) Toto VZN sa vzťahuje na všetky organizácie vykonávajúce správu obecného majetku (ďalej len "správcovia"), ktoré sú povinné pri uzatváraní nájomnej zmluvy na nebytové priestory vo vlastníctve obce brať sadzby určené týmto VZN ako minimálne nájomné.

(4) Obec a správcovia môžu nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva"). Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

(5) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v dobe trvania 1 rok s možnosťou uprednostnenia dovedajšieho nájomcu, pokiaľ obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak.

§ 2

Nájomné za prenájom nebytových priestorov

(1) Nájomné za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru) sa určuje dohodou, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy je pre:

- a) obchodné, reštauračné, reprezentačné, kancelárske a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na podnikateľské účely a herne 28 €,
- b) výrobné, dielenské a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností a priestory využívané na poskytovanie služieb verejnosti (napr. kaderníctvo, holičstvo, pedikúra, manikúra, kozmetické služby, solárium, sauna, fitnesscentrum, ...) 24 €,

- c) garáže 17 €,
- d) priestory využívané na činnosť neziskových organizácií a na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné účely 6 €,
- e) zdravotnícke, lekárenské, školské a predškolské zariadenia a zariadenia sociálnych služieb využívané na podnikateľské účely 17 €,
- f) priestory využívané na činnosť športových klubov 5 €,
- g) ostatné nebytové priestory 7 €,
- h) skladové priestory 13 €.

(2) Ceny služieb spojených s užívaním nebytového priestoru sa určujú dohodou. Ich výška musí byť minimálne taká, ako sú skutočné náklady na poskytnutie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru

§ 3

Povinnosti prenajímateľa

Obec a správcovia sú v zmluve povinní:

- a) zaviazať nájomcu prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu na určitý čas tretej osobe iba so súhlasom obecného zastupiteľstva, pričom výška úhrady za podnájom tohto priestoru nesmie prevyšovať nájomné za jeho prenájom,
- b) zaviazať nájomcu, že úpravy nebytového priestoru môže vykonať iba so súhlasom obecného zastupiteľstva a za podmienok ním určených,
- c) zaviazať nájomcu, že platba nájomného sa realizuje formou mesačnej splátky a splatnosť splátky je 15. deň mesiaca predchádzajúceho mesiaca za ktorý sa nájomné platí, pričom ak je nájomca v omeškaní so splátkou nájomného alebo služby spojenej s užívaním nebytového priestoru viac ako jeden mesiac je to dôvodom na okamžitú výpoveď zmluvy zo strany prenajímateľa,
- d) zaviazať nájomcu, že v prípade ukončenia nájmu a nevypratania nebytového priestoru do doby ukončenia nájmu, nájomca súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním z nebytového priestoru na jeho náklady,
- e) zohľadniť vo výške nájomného (okrem nákladov za poskytované služby súvisiace s užívaním nebytového priestoru) i ďalšie náklady, ktoré sú spojené s užívaním nebytového priestoru a nehnuteľnosťou, v ktorej sa nebytový priestor nachádza.

§ 4

Spoločné ustanovenia

(1) Určovanie obvyklého nájomného za prenájom nebytového priestoru podľa tohto VZN sa nevzťahuje na nebytové priestory, ktoré boli dané do nájmu na základe výsledkov výberového konania.

(2) Ak vzniknú pochybnosti pri zatriedení nebytových priestorov do niektorej zo skupín uvedených v § 2 ods. 1, určí zaradenie obecné zastupiteľstvo.

(3) Začínajúcim podnikateľom sa výška nájomného za prvých 12 mesiacov nájmu nebytového priestoru zníži o 30 %.

(4) Ak je to v záujme obce môže obecné zastupiteľstvo poskytnúť nájomcovi na základe jeho písomnej žiadosti i ďalšie úľavy. Žiadosť o úľavu je možné predložiť najneskôr do 15. 10. príslušného kalendárneho roka. Predloženie žiadosti nemá odkladný účinok vzťahujúci sa na pravidelnú platbu nájomného. Pri žiadaní úľavy je žiadateľ povinný žiadosť zdokladovať svojou ekonomickou situáciou.

§ 5 **Záverečné ustanovenia**

- (1) Správcovia sú povinní doteraz platné zmluvy uviesť do súladu s týmto VZN do 1. 1. 2021.
- (2) O nájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zázrivá upravenom týmto VZN rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.
- (3) Obecné zastupiteľstvo každoročne po oficiálnom oznámení inflácie meny za predchádzajúci kalendárny rok stanoví výšku nájomného platnú pre príslušný kalendárny rok zmenou tohto VZN.
- (4) Toto VZN:
 - a) bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa: 10.12.2020
 - b) bolo vyhlásené dňa: 15.12.2020 vyvesením na úradnej tabuli obce,
 - c) nadobúda účinnosť dňa : 01. 01. 2021.

JUDr. Matúš Mních
starosta obce Zázrivá