

# Všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky

č. 1/2001

## o prenájme pozemkov vo vlastníctve mesta Malacky

Mestské zastupiteľstvo v Malackách ako orgán príslušný podľa § 10 ods. 1 písm. a) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na Zásady hospodárenia s majetkom mesta a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako i ďalších právnych predpisov, na svojom zasadnutí dňa 29.marca 2001 schválilo Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) o prenájme pozemkov vo vlastníctve mesta Malacky (ďalej len mesta – prenajímateľa) v nasledovnom znení:

### Č. I

#### Predmet úpravy

Pozemky vo vlastníctve mesta, ktoré prechodne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, poskytuje fyzickým, prípadne právnickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činností v oblasti sociálnej, kultúrnej, telovýchovnej, v oblasti vzdelávania, na činnosť záujmových združení, politických strán a iné.

Prenájom lesných, poľnohospodárskych pozemkov, ako i pozemkov pod garážami v meste, nie je týmto VZN riešený, nakoľko sa ho týka osobitný režim pri určovaní výšky nájomného. V týchto prípadoch mesto postupuje v súlade s vyhláškou MF SR č. 465/1991 Zb. v znení noviel.

Týmto VZN sa určujú:

- a) náležitosti žiadosti fyzickej a právnickej osoby o prenájom pozemku,
- b) náležitosti nájomnej zmluvy a ďalšie zmluvné povinnosti,
- c) cena nájmu pozemkov,
- d) výnimky z ceny nájmu,
- e) zmluvná pokuta,
- f) spôsoby ukončenia nájmu,
- g) podmienky nájmu a iné.

### Č. II

## Žiadosť o nájom pozemku

Fyzické alebo právnické osoba so záujmom o krátkodobý, resp. dlhodobý nájom pozemku vo vlastníctve mesta predkladajú primátorovi mesta písomnú žiadosť s uvedením:

- a) svojich identifikačných údajov,
- b) účely použitia pozemku,
- c) doby predpokladaného nájmu,
- d) lokality (okruh) v rámci mesta,
- e) výmery požadovaného pozemku,
- f) iné.

V prípade možnosti žiadosti vyhovieť a po konkretizácii potrebných údajov na strane budúceho nájomcu (výpis z obchodného registra, živnostenský list, ...) pristúpi mesto k vyhotoveniu nájomnej zmluvy v písomnej forme v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako i tohto VZN.

### Č. III

#### Nájomná zmluva a jej náležitosti

Nájomnou zmluvou prenecháva mesto (prenajímateľ) za odplatu (nájomné) pozemok nájomcovi k užívaniu na účel uvedený v žiadosti.

#### **Nájomnú zmluvu podpisuje štatutárny zástupca mesta – primátor:**

- a) pri nájme na dobu dlhšiu ako 1 rok (dlhodobý nájom) a dobu neurčitú **po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva,**
- b) pri nájme na dobu 1 roka a kratšiu (krátkodobý nájom) **sa predchádzajúci súhlas mestského zastupiteľstva nevyžaduje.** Pri predĺžení takejto zmluvy na ďalšie krátkodobé obdobie je primátor povinný **informovať mestskú radu.**

Obsah nájomnej zmluvy je možné meniť len písomným dodatkom schváleným zmluvnými stranami, príp. jednostranne prenajímateľom (ust. v čl. III/5/A tohto VZN).

#### **Podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy sú:**

1. **presné určenie zmluvných strán,** ich zástupcov, identifikačné údaje, bankové spojenie a i.,

2. **predmet nájmu (pozemok)** musí byť v zmluve špecifikovaný takým spôsobom, aby nemohlo dôjsť k zámene, t.j. uviesť parcelné číslo, druh pozemku, lokalitu – okruh v rámci mesta (ulica, námestie, číslo listu vlastníctva, ...),

Ak mesto prenajíma nájomcovi len určitú časť pozemku väčšej výmery, musí byť táto časť (ako osobitná parcela) zameraná geometrickým plánom, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy v prípadoch dlhodobého nájmu. U krátkodobého nájmu postačí jednoduchý technický náčrt.

3. **účel nájmu** konkretizuje spôsob užívania pozemku nájomcom,
4. **doba nájmu** musí byť v zmluve presne uvedená, t.j. či je nájom dohodnutý na dobu určitú (od - do)  
neurčitú (s presným vyznačením začiatku nájmu)
5. **cena nájmu** je stanovená mestským zastupiteľstvom s prihliadnutím na Zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, ako i atraktivitu a výhodnosť polohy pozemkov v meste.

Mestské zastupiteľstvo určuje dve kategórie pozemkov a k tomu prislúchajúcu cenu ročného nájomného za m<sup>2</sup> nasledovne:

**I. okruh** tvoria:

ul. Záhorácka – po farský kostol	ul. J. Kostku	ul. Zámocká
ul. Radlinského	ul. Ľ. Zúbka	ul. Sasinkova
Kláštorné nám.	ul. Čulenova	ul. 1. mája
Mierové nám.	ul. P. Blahu ul. Pribinova	
Malé nám.	ul. Jilemnického	ul. Štefánikova
ul. Hviezdoslavova – po J. Kostku	ul. Bemolákova	ul. Veľkomoravská

Cena nájomného činí **1.000,- Sk / m<sup>2</sup> / rok.**

**II. okruh** tvoria pozemky na ostatných uliciach (námestiach) mesta.

Cena nájomného činí **750,- Sk / m<sup>2</sup> / rok.**

**Výnimky z ceny nájmu:**

- a) z n í ž e n í m (na dobu určitú alebo neurčitú) povoľuje primátor mesta (s následným informovaním MsZ) len výnimočne v prípadoch ak:
1. nájomca je ťažko zdravotne postihnutou osobou, alebo sa preukázateľne ocitol (bez svojho zavinenia) v zlej ekonomickej situácii a neobdržal na riešenie situácie

žiadny príspevok od inej osoby, resp. štátu,

2. nájomca poskytuje širokej verejnosti v meste nedostatkové služby,
  3. nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvetu, telovýchovy, sociálnom alebo politickom.
- a) k z v ý š e n i u ceny nájmu môže MsZ pristúpiť, ak nájomca prevádzkuje na prenajatom pozemku mesta finančne výnosné a lukratívne zariadenia (hracie automaty, herne).

Výnimku z ceny nájomného (po zdokladovaní dôvodov) si nájomca môže uplatniť pri podaní žiadosti o nájom alebo dodatočne v priebehu trvania nájomného vzťahu, najneskôr však do doby jeho ukončenia.

### **Osobitné ustanovenia k nájomnému:**

- A. V každej zmluve si prenajíateľ (mesto) vyhradí právo j e d n o s t r a n n e j úpravy ceny nájomného (len formou oznámenia nájomcovi – na doručku) v prípadoch:**
1. zmeny cenových, daňových a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných predpisov,
  2. nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v SR (overenú Slovenským štatistickým úradom).
- A.** Nakoľko Občiansky zákonník nevyžaduje pre nájomnú zmluvu písomnú formu – pri dokázateľnom užívaní pozemku inými osobami (aj bez existencie písomnej zmluvy) – bude mesto vyžadovať od užívateľa **spätnú platbu** nájomného so zreteľom na trojročnú zákonnú premlčaciu dobu. (Inak možno konanie užívateľa označiť za snahu o bezdôvodné obohatenie sa, resp. neoprávnený majetkový prospech.)
- B.** Na zabezpečenie nájomného má prenajíateľ (zo zákona) záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sú na prenajatom pozemku a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

### **Neoddeliteľnou súčasťou nájomných zmlúv sú aj:**

3. **platobné podmienky** (platba zloženkou, prevodom z účtu a i.),
4. **splatnosť nájomného** (dohodnuté podmienky o dobe splatnosti).

Mestské zastupiteľstvo v tejto súvislosti stanovuje výšku **zmluvnej pokuty** pri meškaní nájomcu s platbou na **0,5 %** z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čo je potrebné uviesť aj v nájomnej zmluve.

## Č. IV

### Ďalšie zmluvné povinnosti nájomcu a prenajímateľa

Primerane účelu a druhu pozemku zapracuje mesto do nájomnej zmluvy aj ďalšie povinnosti a práva:

#### 1. na strane nájomcu pôjde o povinnosť:

- a) pred uzatvorením zmluvy oboznámiť sa osobne s pozemkom formou osobnej ohliadky a s príslušnou dokumentáciou,
- b) užívať pozemok len na účel dohodnutý v zmluve,
- c) umožniť vždy prenajímateľovi prístup na pozemok za účelom kontroly,
- d) neposkytovať prenajatý pozemok do podnájmu inej osobe,
- e) vyžadovať súhlas mesta pri plánovanom uskutočňovaní zmien a zásahov do pozemku s prípadným dohodnutím sa na úhrade nákladov,
- f) oznamovať prenajímateľovi akékoľvek zásahy iných osôb vo vzťahu k prenajatému pozemku,
- g) neznehodnocovať pozemok látkami škodlivými zdraviu a životnému prostrediu – v prípade poškodenia plne zodpovedať za škodu,
- h) udržiavať poriadok a čistotu na pozemku, na svoje náklady odstraňovať jeho znečistenie (v zime sneh, námrazu) vrátane prislúchajúceho chodníka a prístupovej cesty,
- i) pri poškodení pozemku vlastnou činnosťou alebo inými osobami uviesť tento do pôvodného stavu (na vlastné náklady), prípadne uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu,
- j) pred prípadným ukončením nájmu umožniť ďalšiemu záujemcovi (za účasti zástupcu prenajímateľa) obhliadku pozemku,
- k) po skončení nájmu odovzdať pozemok prenajímateľovi nepoškodený (s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu),
- l) pri zmene rozhodujúcich právnych údajov u nájomcu (zmena priezviska, adresy, sídla, zánik firmy, ...) ohlásiť nové skutočnosti neodkladne prenajímateľovi,
- m) poistiť pozemok (ak sa na tom zmluvné strany dohodnú).

#### 1. na strane prenajímateľa pôjde predovšetkým o povinnosť:

- a) odovzdať nájomcovi prenajatý pozemok v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa zmluvy,
- b) kontrolovať užívanie pozemku (v prípade zistenia nedostatkov prijať primerané opatrenia),

- c) okamžite reagovať na prípadné neplnenie podmienok nájmu dohodnutých v zmluve – v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi ako i týmto VZN),
- d) ak sa nájomca v zmluve zaviazal poistiť prenajatý pozemok je treba určiť poistnú sumu, na ktorú sa má poistná zmluva uzavrieť.

## Čl. V

### Ukončenie nájmu

#### 1. Nájom dojednaný na dobu určitú skončí:

- uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
- dohodou strán,
- prípadne zánikom nájomcu (bez právneho nástupcu).

#### 1. Nájom dohodnutý na dobu neurčitú skončí:

- a) dohodou zmluvných strán, zánikom nájomcu,
- b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s trojmesačnou výpovednou lehotou.

Výpoveď musí mať písomnú formu, výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

V prípade, že by nájomca užíval pozemok i po skončení nájmu a mesto proti tomu nepodá na súde v lehote 30 dní príslušný žalobný návrh, považuje sa to (zo zákona) za obnovenie nájomnej zmluvy za pôvodne dojednaných podmienok.

- c) oprávneným odstúpením nájomcu od zmluvy,
- d) odstúpením mesta od nájomnej zmluvy, ak nájomca:
  - 1. aj napriek písomnej výstraha od prenajímateľa užíva pozemok takým spôsobom, ktorým vzniká prenajímateľovi škoda, alebo mu hrozí značná škoda (aj nepovoleným uskutočňovaním zmien), nedodržiava podmienky nájmu a i.,
  - 2. napriek upomienke nájomcu nezaplatil splatné nájomné ani do doby splatnosti ďalšieho nájomného a ak je táto doba kratšia ako 3 mesiace – do 3 mesiacov.

Upomienka musí mať písomnú formu a vecne musí obsahovať výzvu k zaplateniu. Za upomienku sa považuje i doručenie žaloby nájomcovi, ktorou sa

prenajímateľ na súde domáha zaplataenia nájomného.

Odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, ktorým sa zmluva od počiatku ruší a je účinné okamžite – od toho času, keď sa nájomca o odstúpení dozvie. Súhlas nájomcu alebo súdu nie je potrebný, preto pre prípad odstúpenia sa vyžaduje písomná forma a preukázanie doručenia (prevzatie písomnosti doručenkou). Odstúpením nie je dotknuté právo na náhradu škody.

## Č. VI

### **Zrušovacie a záverečné ustanovenia**

1. Všetky záležitosti súvisiace s nájmom pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve mesta a nie sú upravené v tomto VZN sa vždy spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým Občianskeho zákonníka, ďalších zákonov, Zásad pre hospodárenie s majetkom mesta a i.
2. Toto VZN je možné meniť, doplniť (novelizovať) len formou písomného dodatku schváleného mestským zastupiteľstvom.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN zaniká účinnosť Smernice č. 3 (o prenájme pozemkov vo vlastníctve mesta Malacky), ktorá tvorila neoddeliteľnú súčasť VZN č. 1/96 – Zásady hospodárenia s majetkom mesta.
4. Na znení tohto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Malackách na svojom zasadnutí dňa 29. marca 2001.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 18. mája 2001

RNDr. Jozef Ondrejka  
primátor mesta Malacky