

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky
č. 2/2001

o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Malacky

Mestské zastupiteľstvo v Malackách, ako orgán, príslušný podľa § 10, ods.1, písm. a), § 11, ods. 3, písm. g) zákona č. 369/90 Zb. v znení neskorších predpisov (o obecnom zriadení) v nadväznosti na Zásady hospodárenia s majetkom mesta a v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení zákona č. 403/90 Zb., zákona č. 229/91 Zb. a zákona č. 540/1991 Zb) na svojom zasadnutí dňa 29.marca 2001 schvaľuje toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) v nasledovnom znení :

čl. I.

Predmet úpravy

Nebytové priestory, ktoré mesto prechodne alebo trvale nepotrebuje na plnenie svojich úloh poskytuje fyzickým alebo právnickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, na realizáciu činnosti v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúrnej, sociálnej, charitatívnej ako i na činnosť záujmových združení, politických strán a i.

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 a ani spoločné priestory domu),

b) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie - na nebytové účely.

S nebytovými priestormi naklada ich vlastník (mesto), prípadne tí, ktorí vykonávajú právo hospodárenia, správu - na základe písomného splnomocnenia vlastníka.

Mesto môže p r i k á z a t' právnickej osobe, ktorá vykonáva právo hospodárenia alebo správy majetku mesta k nebytovému priestoru vo vlastníctve mesta vhodnému na pre-najatie, aby prenajal nebytový priestor a uzavrel nájomnú zmluvu s určeným nájomcom v týchto prípadoch:

- ak je potrebné umiestniť zariadenie sociálnej starostlivosti, zdravotnícke zariadenie pre pracovnú rehabilitáciu, školu alebo školské zariadenie,
- ak je potrebné umiestniť poštu, alebo stanicu poriadkovej alebo dopravnej polície,
- ak je to potrebné na splnenie zákonnej povinnosti uloženej obci,
- ak ide o prinavrátenie nebytového priestoru účelu, na ktorý je stavebne určený (stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí),

- ak je potrebné umiestniť inštitúciu, ktorej podľa medzinárodného práva patria diplomatické výsady a imunity, kultúrne alebo informačné stredisko cudzieho štátu (tu možno nájomcu prikázať do toho istého nebytového priestoru opätovne, najviac na päť rokov, ak osobitný predpis neustanoví inak).

Prikázať nájomcu podľa ostatných odsekov možno do toho istého nebytového priestoru iba raz - a to na dobu určitú, najviac na 5 rokov).

čl. II.

Zmluva o nájme nebytového priestoru a jej podstatné náležitosti

Zmluva o nájme nebytového priestoru musí mať písomnú formu s nasledovnými náležitosťami :

1. Presné označenie zmluvných strán (adresa, štatutárny zástupca, IČO, bankové spojenie - doložené výpisom z obchodného registra, živnostenským listom, a i.),

2. Predmet a účel nájmu (vyšpecifikovanie nebytového priestoru takým spôsobom, aby nemohlo dôjsť k zámene, t.j. uviesť - kde sa nachádza, číslo súpisné stavby, výmera v m² + príslušenstvo, na aké účely bude využívaný a i.),

3. Doba nájmu (na dobu neurčitú, určitú - s presným vyznačením začiatku nájmu),

4. Cena nájmu (s prihliadnutím k zák. č. 18/96 Z.z. v znení neskorších predpisov (o cenách) bude medzi zmluvnými stranami dohodnutá s prihliadnutím k atraktivite prostredia, výhodnosti polohy objektu, nadštandardnosti vybavenia a podľa okruhov nasledovne:

I. okruh

Mierové nám	Sasinkova ul..
Kláštorné nám	J.Kostku
Malé nám.	Ľ. Zúbka
Záhorácka ul. (po farský kostol)	ul.1. mája
Záhorácka ul. (po farský kostol)	ul. Rázusa
Radlinského ul	Pribinova ul.
Hviezdoslavova ul. (po ul. J. Kostku)	Štefánikova ul.
Čulenova ul.	Nádražná ul.
Zámocká ul..	Pezinská ul.

cena nájmu : Sk 1700/m²/rok

II, okruh

ostatné ulice v meste (vrátane sídliska JUH)

cena nájmu: Sk 1200 m2/rok

OSOBITNÉ NÁJOMNÉ je určené Ministerstvom financií SR (výmer č. R-1/1996) a vzťahuje sa na fyzické a právnické osoby, ktorých náklady na činnosť sú čiastočne alebo úplne hradené z rozpočtu mesta, štátneho rozpočtu, zdravotnej a sociálnej poisťovne.

Ročná sadzba tohto nájomného je **Sk 250/m2/rok** (bez cien služieb). Táto sadzba môže byť zvýšená maximálne o 20 % v prípade vyššieho vybavenia nebytového priestoru (klimatizácia, bezpečnostné dvere a i.)

Táto sadzba môže byť použitá u nájomcov (fyzické a právnické osoby) ak ide o :

- zariadenia sociálnych služieb
- školské a predškolské zariadenia
- zdravotnícke a lekárenské zariadenia
- zariadenia pre výchovnú a osvetovú činnosť
- orgány štátnej správy, vrátane ich špecializovaných zložiek

Žiadať o priznanie osobitného nájomného musí predložiť doklad o prepojení jeho finančného hospodárenia na št. rozpočet, rozpočet mesta, zdravotnej a sociálnej poisťovne.

Výnimky z ceny nájmu:

a) k zníženiu ceny nájmu môže mesto Malacky, alebo správca jeho nebytových priestorov pristúpiť len v prípadoch :

- ak je nájomca osobou s poškodeným zdravím a poskytuje občanom mesta nedostatkové a verejnou vyžadované služby
- ak nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, osvetu, kultúry, telovýchovy, charity, sociálnom, zdravotníckom
- ak nájomca preukázateľne a zdokumentovane zabezpečí zhodnotenie prenajatého nebytového priestoru (montáž žaluzií, obklady stien, nová podlaha a i.)

Zníženie ceny nájmu u I. i II. okruhu v týchto prípadoch posudzuje primátor mesta

b) k zvýšeniu ceny nájmu môže mesto Malacky alebo správca jeho nebytových priestorov pristúpiť v prípadoch :

- ak je nájomca podnikateľským subjektom so zahraničnou majetkovou účasťou (o 50 % z ročnej sadzby podľa okruhov),

- ak ide o priestory s nadštandardným vybavením - obloženie, klimatizácia, zabudovaný trezor, bezpečnostné zariadenie a i. (o 20 % z ročnej sadzby podľa okruhov),

- ak nájomca prevádzkuje finančne výnosné zariadenia - hracie automaty, herne a i. (o 20 % z ročnej sadzby podľa okruhov).

Písomnú žiadosť o nájom nebytového priestoru posudzuje prenajímateľ (správca), ktorý navrhuje primátorovi mesta, resp. príslušným orgánom mesta cenu nájmu (zvýšenie, zníženie) - v súlade s týmto VZN.

5. Splatnosť nájomného (dohodnuté podmienky o dobe splatnosti nájomného) a v tejto súvislosti MsZ stanovuje výšku zmluvnej pokuty pri meškaní nájomcu s platbou **na 0,5 %** z dlžnej sumy za každý deň meškania s platbou.

6. Platobné podmienky (spôsob uskutočnenia platby: prevodom z účtu, zloženkou, v hotovosti do pokladne)

7. Skončenie nájmu

a) pri nájme na dobu určitú skončí nájom :

- dohodou strán,
- uplynutím doby na ktorú bol dojednaný,
- výpoveďou prenajímateľa (pred uplynutím času) ak
 - = nájomca užíva nebyt. priestor v rozpore so zmluvou,
 - = nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - = nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas
 - = nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor - napriek písomnému upozorneniu - hrubo porušujú všeobecne záväzné právne predpisy, mestské nariadenia a verejný poriadok,
 - = užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratáť,
 - ’ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - ’ nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe bez súhlasu vlastníka, prenajímateľa,

- výpoveďou nájomcu, ak
 - = stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú si nebytový priestor najal,
 - = nebytový priestor sa stane - bez zavinenia nájomcu - nespôsobilým na dohovoréné užívanie,
 - = prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona (ak stav priestorov je nespôsobilý na obvyklé užívanie, nie je zabezpečené riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené)

b) pri nájme na dobu neurčitú skončí nájom :

- dohodou strán,
- výpoveďou prenajímateľa, alebo nájomcu - písomne, bez udania dôvodu, ak nie sú dohodnutí inak.

Výpovedná lehota v oboch prípadoch - a), b) - je 3 mesiace (ak v zmluve nebolo dohodnuté inak) a počíta sa od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

Ak nebolo dohodnuté inak, **nájom zaniká** tiež :

- zánikom predmetu nájmu,
- smrťou nájomcu, pokiaľ právni nástupcovia (dedičia) do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
- zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom

8. Cena služieb a dodávok energií tvorí ďalšiu nevyhnutnú súčasť nájomnej zmluvy, prípadne je jej prílohou

čl. III.

Uzatváranie zmlúv o nájme nebytového priestoru

Zmluvy o nájme nebytového priestoru vo vlastníctve mesta podpisuje ako prenajímateľ:

- a) primátor mesta
 - na dobu nájmu do 1 roka (bez predchádzajúceho súhlasu MsZ, pri každom predĺžení nájmu je potrebné informovať MsR),
 - na dobu nájmu dlhšiu ako 1 rok (len po predchádzajúcom súhlase MsZ)

b) správca nebytového priestoru (poverený MsZ)

- na dobu nájmu do 1 roka (s predchádzajúcim súhlasom primátora mesta, pri ďalšom predĺžení je potrebné informovať MsR),
- na dobu nájmu dlhšiu ako 1 rok (len po predchádzajúcom súhlase MsZ).

čl. IV.

Zásady pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Malacky a návrh postupu plnenia nájomného formou vynaložených nákladov nájomcu pri zmenách na nebytovom priestore

Účelom týchto zásad je upraviť podmienky a pravidlá pre prenájom uvoľnených nebytových priestorov (ak nebolo už predtým primátorom, prípadne MsZ rozhodnuté) a to formou výberového konania.

1. Výberové konanie bude predchádzať zverejnenie voľných nebytových priestorov, ponúknutých na odplatné užívanie v mestskom rozhlase, mestských novinách i v regionálnej tlači.

2. Žiadosti záujemcov, doručené primátorovi mesta, resp. na mestský úrad 10 dní po zverejnení (podľa bodu 1) posúdi komisia zložená z 1 pracovníka odd. právneho a správy majetku, 1 pracovníka odd. ÚRaŽP, 2 poslanci komisie podnikateľskej a majetkovej, 2 poslanci komisie ÚRaŽP. Komisiu vymenuje primátor mesta. Komisia pri výbere nájomcu zohľadní najmä :

- podnikateľský zámer záujemcu vo väzbe na záujmy mesta pri usmerňovaní podnikateľských aktivít,
- doterajšie vzťahy a spolupráca s mestom, vyrovnanie záväzkov (podlížností) voči mestu, štátu - čo musí záujemca zdokladovať potvrdeniami príslušných štátnych orgánov a inštitúcií,
- požadovaná doba nájmu,
- predpokladané stavebné úpravy objektu (nebytového priestoru) vo väzbe na účel nájmu a ďalšie zámery mesta s príslušnou nehnuteľnosťou,
- solventnosť záujemcu.

Ak nájomca nebytového priestoru - po predchádzajúcom súhlase vlastníka a prenajímateľa - zhodnotí prenajatý priestor - môže pristúpiť prenajímateľ k úhrade týchto nákladov, spojených so zmenou na nebytovom priestore - započítaním do nájomného za týchto podmienok:

1. o zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k jestvujúcej nájomnej zmluve, na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom nasledovnými dokladmi:

- adresné faktúry a spôsob ich úhrady,
- dodacie listy, montážne listy,
- doklady o zaplatení.

2. prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené investície, zhodnocujúce nebytové priestory

Ak prenajímateľ - i keď dal súhlas so zmenou na nebytovom priestore, avšak neza - viazal sa k úhrade nákladov s tým spojených - umožní nájomcovi plnenie časti nájomného formou zhodnotenia nebytového priestoru za týchto podmienok :

1. o zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k už jestvujúcej nájomnej zmluve,

2. nájomca preukáže zhodnotenie veci znaleckým posudkom.

Udelenie písomného súhlasu mesta so zmenami na nebytovom priestore a zaviazanie sa mesta uhradiť nájomcovi s tým spojené vynaložené náklady je podmienené súhlasným stanoviskom komisie, uvedenej v čl. IV./2. (str. 6) tohto VZN, ktorá zároveň vykoná fyzic - kú ohliadku uskutočnených zmien.

čl. V,

Ďalšie povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo ob - vyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

Nájomca je povinný :

- užívať nebytový priestor len v rozsahu, dohodnutom v zmluve,
- včas uhrádzať nájomné a ďalšie platby (podľa zmluvy) ako i bežné náklady spojené s užívaním,
- bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie - inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

čl. VI. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvy o nájme nebytového priestoru môžu zmluvné strany meniť len písomne, formou dodatku - podpísaného oboma zmluvnými stranami. Ak sa zmena týka podstatných náležitostí zmluvy (nájomca, doba nájmu, cena nájmu a i.) pre platnosť tohto dodatku sa vyžaduje postup, uvedený v čl. III tohto VZN.
2. Prenajíateľ si v každej nájomnej zmluve vyhradí právo jednostranne pristúpiť k jej úprave - pri cene nájomného a platbách za služby, resp. energie - vzhľadom na :
 - zmeny v cenových predpisoch všeobecnej pôsobnosti,
 - aktualizáciu príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a nariadení mesta,
 - pri náraste ročnej miery inflácie v SR o viac ako 5 %.
3. Prenajíateľ i nájomca sa zaväzujú okamžite oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.

čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN stráca účinnosť Smernica č. 4, vrátane svojho dodatku č. 1 (o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta - z r. 1996).
2. Všetky ostatné vzťahy, konkrétne týmto VZN neupravené sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Toto VZN bolo schválené MsZ v Malackách dňa 29.3.2001 s účinnosťou od: 18. mája 2001

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta Malacky