

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta
Malacky**

z 1. decembra 2005

č. 12/2005

**o nájme nebytových priestorov vo
vlastníctve mesta Malacky**

Mestské zastupiteľstvo mesta Malacky (ďalej tiež MsZ, sa v zmysle § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Malacky, uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej tiež VZN):

Úvodné ustanovenia

§ 1

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve mesta Malacky, a ktoré mesto Malacky prechodne alebo trvale nepotrebuje na plnenie svojich úloh (ďalej len nebytové priestory), pričom podrobnejšie upravuje niektoré otázky inak upravené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to v súlade s týmto zákonom.
- 2) Nebytové priestory mesto Malacky prenecháva fyzickým osobám alebo právnickým 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 iný právnymi predpismi dovolený účel.

§ 2

Nebytovými priestormi podľa tohto VZN sú :

- 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.

Zmluva o nájme nebytového priestoru

§ 3

- 1) Nájom nebytového priestoru vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej tiež nájomná zmluva), ktorá musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je neplatná (§ 3 ods. 3 a 4 zákona č. 116/1990 Zb.)

§ 4

Nájomná zmluva musí obsahovať presné označenie zmluvných strán aspoň nasledovným spôsobom :

- a) fyzické osoby – meno, priezvisko, dátum narodenia, bydlisko;
- b) právnické osoby- názov alebo obchodné meno, sídlo, 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;

- c) fyzické osoby – podnikatelia – obchodné meno, miesto podnikania, IČO (ak bolo pridelené), označenie registra (živnostenského alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je podnikateľ zapísaný s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaný.

§ 5

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.

§ 6

V nájomnej zmluve sa uvádza, či sa zmluva uzaviera na dobu určitú alebo neurčitú. Ak sa zmluva uzaviera na dobu určitú, presne sa v zmluve uvádza doba nájmu a začiatok nájmu.

§ 7

Výška nájomného sa stanovuje dohodou zmluvných strán, pričom vlastník (prenajímateľ) s prihliadnutím k atraktivite prostredia, výhodnosti polohy objektu a

nadštandardnosti vybavenia objektu určuje tieto sadzby:

- a) Výška nájomného je **2 700,-Sk/m²/rok**, ak sa nebytový priestor nachádza na nasledovných uliciach a námestiach mesta Malacky : Mierové námestie, Sasinkova ulica, Kláštorné námestie, ulica J. Kostku, Malé námestie , ulica Ľ. Zúbka, Záhorácka ulica (v časti od Kláštorného námestia po Farský kostol) , ulica 1. mája , ulica M. Rázusa, Radlinského ulica, Pribinova ulica, Hviezdoslavova ulica (v časti od Mierového námestia po ulicu J. Kostku), Štefánikova ulica, Čulenova ulica, Nádražná ulica, Zámocká ulica, Pezinská ulica;
- b) Výška nájomného v ostatných častiach a lokalitách katastra Mesta Malacky je **2 200,-Sk/m²/rok**.
- c) Osobitná výška nájomného je stanovená u nebytových priestorov využívaných ako zdravotnícke zariadenia vo výške **1.500,-Sk/m²/rok**.

§ 8

- 1) Znížiť výšku nájomného určenú podľa § 7 tohto VZN môže vlastník alebo správca jeho nebytových priestorov, ak je to zmluvne dohodnuté, len za nasledovných podmienok :
- a) nájomca je osoba zdravotne ťažko postihnutá a poskytuje občanom mesta nedostatkové a verejnosťou vyžadované služby;
- b) nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, osvetu, kultúry, telovýchovy, charity, sociálnom alebo zdravotníckom;
- c) nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazal zhodnotiť prenajímaný nebytový priestor (montáž žaluzií, obklady stien, nová podlaha a i.).

- 2) Zníženie ceny nájmu podľa odseku 1 posudzuje primátor mesta v súlade so Zásadami o hospodárení s majetkom Mesta Malacky.

§ 9

Zvýšiť výšku nájomného určenú podľa § 7 tohto VZN môže vlastník alebo správca jeho nebytových priestorov, ak je to zmluvne dohodnuté, len za nasledovných podmienok :

- a) nájomca je podnikateľským subjektom so zahraničnou majetkovou účasťou (nájomné možno zvýšiť o 50 % z ročnej sadzby uvedenej v § 7 tohto VZN);
- b) ide o priestory s nadštandardným vybavením - obloženie, klimatizácia, zabudovaný trezor, bezpečnostné zariadenie a i. (o 20 % z ročnej sadzby podľa § 7);
- c) nájomca prevádzkuje finančne výnosné zariadenia - hracie automaty, herne a i. (o 20 % z ročnej sadzby podľa § 7).

§ 10

Spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán.

§ 11

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).

§ 12

- 1) Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájomom 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).
- 2) V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška preddavkov na úhrady za tieto služby, ich splatnosť ako aj spôsob pravidelného vyučovania poskytnutých preddavkov, prípadne sankcie za neplatenie.
- 3) Ak sú splnené podmienky uvedené v § 8 tohto VZN, mesto Malacky alebo správca jeho nebytových priestorov môže úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru znížiť alebo nájomcu od nich oslobodiť.

§ 13

V nájomnej zmluve možno dohodnúť aj zabezpečovacie prostriedky na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (napr. zmluvná pokuta, ručenie, dohoda o zrážkach zo mzdy a z iných príjmov, príp. iné).

§ 14

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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.

§ 15

- 1) Obsahom nájomnej zmluvy musia byť práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu dohodnuté v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb..
- 2) Obsahom nájomnej zmluvy je aj ustanovenie o spôsobe zmeny (zvýšenia alebo zníženia) nájomného za nebytový priestor, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Malacky, ktoré môže vlastník (prenajímateľ) vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi.
- 3) Zmeny uvedené v odseku 2 je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať.

§ 16

Na iné zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma, pričom musí byť dodržaný postup podľa § 17 tohto VZN.

§ 17

- 1) Zmluvy o nájme nebytového priestoru vo vlastníctve mesta Malacky na strane prenajímateľa podpisuje primátor mesta za nasledovných podmienok :
 - na dobu nájmu do 1 roka (bez predchádzajúceho súhlasu Mestského zastupiteľstva).
 - na dobu nájmu dlhšiu ako 1 rok len po predchádzajúcom súhlase Mestského zastupiteľstva
- 2) Ak ide o nebytový priestor vo vlastníctve mesta Malacky, ktorý bol

podľa osobitných predpisov mestom Malacky zverený do správy inej osoby, ktorá má právnu subjektivitu (ďalej len správca nebytového priestoru), zmluvy o nájme nebytového priestoru uzaviera s nájomcom správca nebytového priestoru za nasledovných podmienok :

- na dobu nájmu do 1 roka po predchádzajúcom súhlase primátora mesta, pri ďalšom predĺžení je potrebné raz ročne informovať Mestské zastupiteľstvo
 - na dobu nájmu dlhšiu ako 1 rok len po predchádzajúcom súhlase Mestského zastupiteľstva
- 3) O znížení, zvýšení alebo oslobodení nájomného a o znížení alebo oslobodení od úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v zmysle § 8, § 9 a § 12 ods. 3 tohto VZN rozhoduje vlastník v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mestra Malacky.

Zásady pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Malacky a návrh postupu plnenia nájomného formou nákladov nájomcu vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru

§ 18

- 1) Účelom týchto zásad je upraviť podmienky a pravidlá pre nájom uvoľnených nebytových priestorov, ak nebolo rozhodnuté o pridelení nebytového priestoru Mestským zastupiteľstvom, a to formou výberového konania.
- 2) Výberovému konaniu predchádza zverejnenie voľných nebytových priestorov, ponúknutých na odplatné užívanie v mestskom rozhlase, mestských novinách alebo v regionálnej tlači.
- 3) Žiadosti záujemcov doručené mestu Malacky 10 dní po zverejnení podľa

ods. 2 posúdi komisia zložená najmenej z 3 členov – pracovníkov mesta Malacky alebo poslancov Mestského zastupiteľstva. Komisiu vymenuje primátor mesta. Komisia pri výbere nájomcu zohľadní najmä :

- a) podnikateľský zámer záujemcu vo väzbe na záujmy mesta pri usmerňovaní podnikateľských aktivít;
 - b) doterajšie vzťahy a spolupráca s mestom Malacky, vyrovnanie záväzkov (dlhov) voči mestu Malacky, štátu - čo musí záujemca zdokladovať potvrdeniami príslušných štátnych orgánov alebo iných subjektov;
 - c) požadovaná doba nájmu ;
 - d) predpokladané stavebné úpravy nebytového priestoru vo väzbe na účel nájmu a ďalšie zábery mesta s príslušnou nehnuteľnosťou;
 - e) solventnosť záujemcu.
- 4) Ak nájomca nebytového priestoru , na základe písomnej žiadosti, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, zhodnotí prenajatý priestor, môže pristúpiť prenajímateľ k úhrade týchto nákladov, spojených so zmenou na nebytovom priestore započítaním do nájomného za týchto podmienok:

- a) O zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k nájomnej zmluve, na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom nasledovnými dokladmi:
 - adresné faktúry a spôsob ich úhrady;
 - dodacie listy, montážne listy;
 - doklady o zaplatení.

b) Prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené investície, zhodnocujúce nebytové priestory.

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

- a) o zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k nájomnej zmluve;
- b) nájomca preukáže zhodnotenie veci znaleckým posudkom o výške skutočne vynaložených nákladov .

6) Udelenie písomného súhlasu mesta Malacky so zmenami na nebytovom priestore a zaviazanie sa mesta Malacky uhradiť nájomcovi s tým spojené vynaložené náklady je podmienené súhlasným stanoviskom komisie, uvedenej v § 18 ods. 3 tohto VZN, ktorá zároveň vykoná fyzickú ohliadku uskutočnených zmien.

Záverečné ustanovenia

§ 19

- 1) **Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením MsZ č. 154/2005, zo dňa 1.12.2005 a nadobúda účinnosť dňom 1.1. 2006.**
- 2) Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia stráca účinnosť všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2001 o prenájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Malacky prijaté MsZ dňa 29.3.2001 v znení dodatku č. 1 schváleným MsZ dňa 15.5.2003, dodatku č. 2 schváleným MsZ dňa 28.11.2003 a dodatku č. 3 schváleným MsZ dňa 20.5. 2004.

- 3) Zmluvy o nájme nebytového priestoru uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa posudzujú podľa právnych predpisov účinných v čase ich uzavretia. Týmto nie je dotknuté ustanovenia § 15 ods. 2 tohto VZN.
- 4) Ustanovenia tohto VZN sa nedotýkajú iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých ustanovenia sa aplikujú bez ohľadu na toto VZN; týmto VZN dochádza len ku konkretizácii niektorých ich ustanovení.
- 5) Ustanovenia tohto VZN treba vždy vykladať v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákonom č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta

