

Mesto Malacky na základe § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Malacky

č. 6/2008

o prenájme nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve Mesta Malacky

ich užívanie na nebytové účely.

§ 1

Úvodné ustanovenia

(1) Toto Všeobecné záväzné nariadenie upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve Mesta Malacky, a ktoré Mesto Malacky prechodne alebo trvale nepotrebuje na plnenie svojich úloh.

(2) Nebytové priestory a ostatný majetok Mesto Malacky prenecháva právnickým alebo fyzickým 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 inými právnymi predpismi dovolený účel.

§ 2

Identifikácia nebytových priestorov a ostatného majetku Mesta

(1) Nebytovými priestormi pre účely tohto VZN 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

(2) Pod ostatným majetkom Mesta sa pre účely tohto VZN rozumejú:

- a) stĺpy verejného osvetlenia,
- b) zábradlia na verejných priestranstvách vo vlastníctve mesta
- c) ostatné plochy na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Mesta

§ 3

Zmluva o nájme nebytových priestorov a ostatného majetku Mesta

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 uzatvára. Ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je neplatná (§ 3 ods. 3 a 4 zákona č. 116/1990 Zb.)

(2) Nájom na stĺpy verejného osvetlenia a ostatného majetku v zmysle § 2 ods.2 vzniká na základe zmluvy o nájme (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 uzatvára.

§ 4

Náležitosti nájomnej zmluvy

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

a) fyzické osoby – meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt,

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, označenie registra (živnostenského alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je podnikateľ zapísaný s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaný.

§ 5

Vymedzenie nebytových priestorov a ostatného majetku Mesta

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) lokalizáciu nebytového priestoru v stavbe, v ktorej sa nachádza – číslo dverí, opis polohy, príp. pripojenie plánu k zmluve,

c) výmerou nebytového priestoru v m²,

d) lokalizáciu stĺpa verejného osvetlenia a ostatného majetku vo vlastníctve Mesta ulicou, prípade inou identifikáciou.

§ 6

Cena nájmu

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) Cena nájmu činí sumu **2 700,- Sk/m²/rok**, ak sa nebytový priestor nachádza na nasledovných uliciach a námestiach mesta Malacky : Mierové námestie, Sasinkova ulica, Kláštorne námestie, ulica J. Kostku, Malé námestie , ulica Ľ. Zúbka, Záhorácka ulica (v časti od Kláštorneho 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) Cena nájmu činí **2 200,-Sk/m²/rok**. v ostatných častiach a lokalitách katastra Mesta Malacky,

c) Osobitná cena nájmu činí **1.500,- Sk/m²/rok** u nebytových priestorov, ktoré sa využívajú ako zdravotnícke zariadenia,

d) Cena nájmu za priestor na umiestnenie reklamného alebo informačného panela umiestneného na stĺpe verejného osvetlenia alebo bez ohľadu na jeho rozmery je **6.000,-Sk/rok**.

e) cena nájmu za priestor na umiestnenie reklamného alebo informačného panela umiestneného na ostatnom majetku je:

1. **6.000,-Sk/rok**, ak plocha reklamného panela má obsah do 5m²,

2. **8.000,-Sk/rok**, ak plocha reklamného panela má obsah od 5,01m² do 12 m²,

3. **12.000,-Sk/rok**, ak plocha reklamného panela má obsah viac ako 12 m²

§ 7

Výnimky z ceny nájmu

(1) Zníženie ceny nájmu je v kompetencii primátora mesta za týchto podmienok:

- a) ak je nájomca ťažko zdravotne postihnutou osobou a túto skutočnosť preukáže príslušnými dokladmi,
- b) ak nájomca poskytuje širokej verejnosti v meste a jeho okolí nedostatkové služby,
- c) ak nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvetu, telovýchovy, sociálnom alebo politickom.

(2) Ak primátor udelí výnimku z ceny nájmu, ktorá nebude zodpovedať podmienkam podľa písm. a) až c), o tejto výnimke bude primátor informovať mestskú radu.

(3) Výnimku z ceny nájmného si nájomca môže uplatniť pri podaní žiadosti o nájom alebo dodatočne v priebehu trvania nájmného vzťahu, pričom výnimka nadobúda účinnosť odo dňa jej udelenia.

(4) Zvýšiť výšku nájmného určenú podľa § 7 tohto VZN môže primátor za nasledovných podmienok :

a) nájomca je podnikateľským subjektom so zahraničnou majetkovou účasťou (nájmné 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).

(5) Cenu nájmu nebytových priestorov v správe organizácií zriadených mestom si

určia štatutárni zástupcovia týchto organizácií vo svojej internej právnej norme, ktorú odsúhlasí a podpíše primátor mesta.

(6) Spôsob platby nájmného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán.

§ 8

Ďalšie podmienky dohodnutia nájomnej zmluvy

(1) V nájomnej zmluve sa uvádza spôsob skončenia nájmného 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 nájmného 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).

(2) Nájomca je okrem nájmného 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) Ak sú splnené podmienky uvedené v § 7 tohto VZN, môže vlastník alebo správca v zastúpení štatutárnym orgánom, úhrady za služby spojené s užívaním priestoru znížiť alebo nájomcu od nich oslobodiť.

(5) 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).

(6) 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.

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

(8) 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.

(9) Zmeny uvedené v odseku 8 je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa zmien schválených MsZ v Malackách a tento je ich povinný akceptovať.

(10) Na iné zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

§ 9

Kompetencie orgánov mesta a ostatných štatutárnych zástupcov

(1) Ak doba nájmu nebytového priestoru a ostatného majetku vo vlastníctve mesta nepresiahne jeden rok, právo uzatvoriť

a podpísať nájomnú zmluvu prípadne primátorovi mesta. Ak doba nájmu nebytového priestoru vo vlastníctve mesta presiahne jeden rok, nájomnú zmluvu možno uzatvoriť po predchádzajúcom súhlase Mestského zastupiteľstva v Malackách. Takto schválenú zmluvu podpisuje primátor mesta.

2) Ak ide o nebytový priestor vo vlastníctve Mesta Malacky, ktorý bol podľa osobitných predpisov mestom zverený do správy organizácie zriadenej mestom, zmluvu o nájme nebytového priestoru uzatvára s nájomcom správca nebytového priestoru za nasledovných podmienok :

a) ak doba nájmu nebytového priestoru v správe organizácie zriadenej mestom nepresiahne jeden rok, právo uzatvoriť a podpísať nájomnú zmluvu prípadne štatutárnemu zástupcovi zriadenej organizácie po predchádzajúcom súhlase primátora mesta,

b) ak doba nájmu nebytového priestoru v správe organizácie zriadenej mestom presiahne jeden rok, nájomnú zmluvu možno uzatvoriť po predchádzajúcom súhlase Mestského zastupiteľstva v Malackách. Takto uzatvorenú zmluvu podpisuje štatutárny zástupca zriadenej organizácie.

(3) Ak nebytové priestory spravuje iná organizácia, ktorá nie je zriadená ani založená Mestom Malacky, súhlas k nájmu na dobu kratšiu ako jeden rok dáva primátor mesta a nájomnú zmluvu podpisuje správca nebytového priestoru. Ak je doba nájmu dlhšia ako jeden rok, súhlas k nájmu dáva Mestské zastupiteľstvo a nájomnú zmluvu podpisuje správca nebytového priestoru.

§ 10

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

1) Účelom tohto VZN je upraviť podmienky a pravidlá pre nájom uvoľnených nebytových priestorov, ak nebolo rozhodnuté o pridelení nebytového priestoru Mestským zastupiteľstvom, a to formou ponukového konania.

2) Ponukovému konaniu predchádza zverejnenie v mestských a regionálnych médiách možnosť prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta.

3) 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) pri zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k nájomnej zmluve, na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom daňovými dokladmi,

b) prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené náklady, ktorými došlo k zhodnoteniu nebytového priestoru vo vlastníctve mesta.

§ 11

Záverečné ustanovenia

(1) Všetky záležitosti súvisiace s nájomom nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve mesta a nie sú upravené v tomto VZN, sa vždy spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

(2) Týmto VZN sa ruší VZN č. 12/2005 o prenájme nebytových priestorov pozemkov vo vlastníctve Mesta Malacky.

(3) Toto VZN bolo schválené uznesením MsZ č. 36/2008 v Malackách dňa 22.05.2008

(4) Toto VZN nadobúda platnosť dňom podpisu primátorom mesta a účinnosť po 15 dni odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli.

V Malackách, 03.06.2008

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta