

**Všeobecne záväzné nariadenie Obce PERÍN – CHYM
o nájme a podnájme nebytových priestorov
č. 3/2023**

Obecné zastupiteľstvo obce Perín-Chym v zmysle § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) a § 6, § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení vydáva na územie Obce Perín-Chym toto Všeobecne záväzné nariadenie Obce PERÍN – CHYM o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok 1

Všeobecné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) určuje výšku obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce a súvisiace podmienky a vzťahy. Nájomné určené týmto VZN sa považuje za nájomné za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.
2. Postup pri prenájme majetku upravujú aj Zásady hospodárenia obce a zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj „ZoMO“). Nájom nebytových priestorov sa môže uskutočniť:
 - obchodnou verejnou súťažou podľa ZoMO s poukázaním najmä na § 281 až § 288 Obchodného zákonníka, ktorú realizuje obec, alebo
 - dobrovoľnou dražbou v zmysle ZoMO a zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, alebo
 - priamym nájmom najmenej za nájomné stanovené v súlade s týmto VZN a ZoMO.
 - iným spôsobom podľa platných právnych predpisov, najmä podľa ZoMO.
3. O forme spôsobu nájmu takéhoto majetku rozhoduje obec.
4. Ak záujem o prenajatie majetku obce na stanovený účel a na základe zverejneného zámeru prenajať majetok priamym nájmom prejaví viac záujemcov, majetok sa môže obcou prenajať priamym nájmom tomu záujemcovi, ktorý ponúkol vyššie nájomné. Ak účel nájmu stanovený nie je (najmä v prípade trvalo zverejneného zámeru), majetok sa môže prenajať tomu záujemcovi, ktorým navrhnutý účel nájmu najviac vyhovuje prenajímateľovi; v prípade viacerých záujemcov s navrhnutým rovnakým účelom nájmu sa postupuje primerane podľa prvej vety.
5. Pri dohode o výške nájomného za prenájom nebytových priestorov sa sadzby určené v čl. 4 týmto VZN berú/určujú ako minimálne nájomné. Pri určovaní minimálneho nájomného sa vychádza najmä z hlavného účelu, ktorému slúži prenajatá vec. Minimálne nájomné možno pri priamom prenájme znížiť v prípade, ak ide o krátkodobý nájom (užívanie neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci) alebo o nájom pre subjekt verejného práva alebo ak prenajatý priestor má slúžiť na verejnoprospešný účel alebo ak ide o prípade podľa

ZoMO alebo Zásad hospodárenia obce. Z dôvodu hodného osobitného zreteľa určeného ZoMO , Zásadami hospodárenia obce , alebo týmto VZN možno znížiť minimálne nájomné až na jedno euro.

6. Špecifikácia nebytového priestoru sa určuje podľa charakteru jeho budúceho využitia nájomcom uvedeného v nájomnej zmluve.
7. Ak je nájomca na základe nájomnej zmluvy oprávnený vykonávať zmeny na prenajatej veci alebo ich vykonať bez súhlasu prenajímateľa, nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností počas, pri, ani po ukončení nájmu požadovať úhradu akýchkoľvek nákladov, investícií, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci, ibaže sa prenajímateľ s nájomcom vopred písomne dohodne inak. Bez vopred daného osobitného písomného súhlasu prenajímateľa tak nájomca nemá v žiadnom prípade právo požadovať od prenajímateľa úhradu nájomcom vynaložených nákladov ohľadom predmetu nájmu ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci.

Článok 2

Zmluva o nájme

1. Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme (ďalej len „**zmluva**“).
2. Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia a čas, na ktorý sa nájom uzavrie, resp. ďalšie podstatné náležitosti podľa právnych predpisov, resp. stranami zmluvy dohodnuté náležitosti podľa dohôd a právnych predpisov (napr. plnenia a služby spojené s nájmom).
3. Na uzatvorenie zmluvy nie je právny nárok.

Článok 3

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvykle užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s nájmom. Ak tak prenajímateľ v nájomnej zmluve vyžaduje, je nájomca povinný udržiavať predmet nájmu v stave na dohodnuté užívanie v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu alebo iného obdobného užívania tretej osobe (podnájomcovi). Nájomca môže vykonávať úpravy v predmete nájmu len s vopred daným osobitným písomným súhlasom prenajímateľa. Všetky investície a náklady vynaložené nájomcom za účelom skvalitnenia alebo úprav predmetu nájmu sú nákladom nájomcu a nezakladajú právo nájomcu vyžadovať ich náhradu od prenajímateľa. Podrobnosti môže upraviť nájomná zmluva.

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a ceny služieb a plnení zabezpečovaných prenajímateľom pre nájomcu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Článok 4

Nájomné

1. Nájomné za nájom nebytových priestorov (bez pripočítania ceny služieb spojených s nájomom či zabezpečovaných prenajímateľom) sa určuje **dohodou**, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru tvoriaceho predmet nájmu podľa účelu využitia je pre:

obchodné, reštauračné, kancelárske a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností	23,- €/m ² ;
zdravotnícke a školské priestory:	17,- €/m ² ;
skladové a výrobné priestory a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností	18,- €/m ² ;
spoločenské, kultúrne a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností	15,- €/m ² ;
ostatné priestory neuvedené vyššie:	12,- €/m ²

2. Nájomné je bez DPH a nezahrňa žiadne ceny služieb spojených s nájomom; tieto musí nájomca zaplatiť samostatne podľa podmienok zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený v zmluve od nájomcu požadovať zálohy na nájomné a zálohu na ceny ním poskytovaných či zabezpečovaných služieb.
3. Ak sa na základe zmeny VZN alebo rozhodnutia zastupiteľstva obce Perín-Chym zmení minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² oproti pôvodnej platnej sadzbe a určí sa (ďalej pre zvýšenú sumu aj ako „nová minimálna ročná sadzba nájomného“) a súčasne ak v dôsledku tejto zmeny sa ročná sadzba nájomného za 1 m², dohodnutá alebo určená v zmluve s nájomcom zníži/klesne pod novú minimálnu ročnú sadzbu nájomného, nájomné uvedené v zmluve s nájomcom sa automaticky zvyšuje (bez nutnosti dodatku k zmluve) na novú minimálnu ročnú sadzbu nájomného podľa aktuálne platného VZN. Táto zmena nájomného dohodnutého s nájomcom na novú minimálnu ročnú sadzbu nájomného nastane k 1. dňu druhého mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa určila nová minimálna ročná sadzba nájomného na základe zmeny VZN alebo rozhodnutím obecného zastupiteľstva. Pre evidenčné účely prenajímateľ vyhotoví a nájomca bude povinný podpísať dodatok k zmluve zohľadňujúci uvedené skutočnosti a zmenu. Nájomca i prenajímateľ bude oprávnený od zmluvy odstúpiť ak nájomca nebude súhlasiť s výškou

novej minimálnej ročnej sadzby nájomného a svoj nesúhlas oznámi to do 30 dní od tejto zmeny alebo ak dodatok k zmluve zohľadňujúci takúto zmenu nebude nájomcom podpísaný do 30 dní na výzvu obce ako prenajímateľa.

4. Sadzby nájomného uvedené v čl. 4 ods. 1 VZN nezahŕňajú náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, energií a náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov. Úhrada služieb a náklady spojené s užívaním prenajatého priestoru sa v nájomných zmluvách upravujú osobitne, ich výška však musí byť minimálne taká, ako skutočné náklady na poskytnutie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru. Tieto náklady sa rozdelia spravidla na fixné (nepodliehajú vyúčtovaniu) a variabilné (podliehajú vyúčtovaniu).—Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať úpravu ceny služieb v zmluve ak sa menia okolnosti pre ich určenie (napr. zvýšenie sadzby služby u poskytovateľa či dodávateľa). Pre evidenčné účely prenajímateľ vyhotoví a nájomca bude povinný podpísať dodatok k zmluve zohľadňujúci uvedené skutočnosti a úpravu ceny sadzieb. Nájomca i prenajímateľ bude oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť ak nájomca nebude súhlasiť s výškou upravenej ceny služieb a svoj nesúhlas oznámi do 30 dní od tejto zmeny alebo ak dodatok k zmluve zohľadňujúci takúto úpravu ceny služieb nebude nájomcom podpísaný do 30 dní na výzvu obce ako prenajímateľa.

5. Špecifikácia prenajatého nebytového priestoru sa určuje podľa charakteru a hlavného účelu jeho využitia uvedeného v nájomnej zmluve. Ak vzniknú pochybnosti pri zatriedení nebytových priestorov do niektorej zo skupín uvedených v čl. 4 ods. 1, je v tejto veci oprávnený rozhodnúť starosta obce. Určovanie výšky nájomného v zmysle čl. 4 tohto VZN sa nevzťahuje na nebytové priestory, ktoré boli dané do nájmu na základe výsledkov ponukového konania alebo verejnej obchodnej súťaže, pričom nájomné dosiahnuté týmito postupmi nesmie byť nižšie ako sadzby nájomného určené v zmysle tohto VZN.

Článok 5

Ukončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času ak :
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo verejný poriadok,
 - iné prípady podľa VZN a podľa platných právnych predpisov zakladajúce právo prenajímateľa zmluvu vypovedať.
3. Ďalšie podmienky nájomného vzťahu i ukončenia nájmu, vrátane prípadov odstúpenia od zmluvy prenajímateľom alebo jej vypovedania prenajímateľom sa upravujú v nájomnej zmluve. Obec ako prenajímateľ je oprávnený v zmluve s nájomcom dohodnúť a upraviť

d'alsie podmienky nájmu, ukončenia nájmu, vrátane prípadov a skutočností zakladajúcich pre obec právo k odstúpeniu od zmluvy a pre jej vypovedanie.

4. Výpovedná lehota je 3 mesiace, ak nebolo v zmluve dohodnuté inak alebo právnymi predpismi určené inak. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Ak nebolo vopred písomne dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Ak v dôsledku právnych predpisov sú alebo sa stanú niektoré ustanovenie tohto VZN neplatné alebo neúčinné, na také takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie VZN sa neprihliada a použije sa úprava v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky podľa sledovaného účelu.
2. Týmto VZN sa zrušuje Všeobecné záväzné nariadenie obce Perín-Chym z 28.03.1995 v znení dodatku č. 1 z 16.10.2003 a dodatku č. 2 z 10.02.2022.
3. Obecné zastupiteľstvo Obce Perín-Chym sa na tomto VZN uznieslo dňa 14.06.2023 uznesením č.81 VZN nadobúda účinnosť dňa : 30. 06. 2023

.....
Ing. Roland Vinter
starosta Obce Perín-Chym

Návrh VZN

- Vyvesený na úradnej tabuli Obce Perín-Chym dňa: 31.05. 2023
- Zverejnený na webovom sídle Obce Perín-Chym dňa: 31.05.2023
- Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: 31.05.2023
- Dátum ukončenia pripomienkového konania: 15.06.2023
- Doručené pripomienky: ---
- Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: -----

Schválený VZN:

- Na rokovaní Obecného zastupiteľstva dňa: 14.06.2023
- Vyhlásený vyvesením na úradnej tabuli Obce Perín-Chym dňa:15.06.2023
- Zverejnený na webovom sídle Obce Perín-Chym: 15.06.2023
- VZN nadobúda účinnosť dňom: 30.06.2023
- Návrh VZN zvesený z úradnej tabule Obce Perín-Chym dňa:15.06.2023