

Všeobecne záväzné nariadenie obce Brezovica

č. 3 / 2013

o zásadách prenájmu nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve obce Brezovica

Obecné zastupiteľstvo obce Brezovica v súlade s § 6 ods. 1 zákona 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení nasledujúcich predpisov a v súlade so zákonom 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom schvaľuje toto

Všeobecne záväzné nariadenie obce Brezovica

Časť I.

Predmet prenájmu

1. Nariadenie sa vzťahuje:

Na nebytové priestory a pozemky vo vlastníctve obce Brezovica, ktoré určí OZ a zámer prenajať zverejňuje na webovej stránke obce.

2. Nebytové priestory sú miestnosti alebo súbor miestností, ktoré podľa rozhodnutia obce sú určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

3. S nebytovým priestorom, uvedeným v ods. 1 nakladá obec, ktorá vykonáva správu v súlade s týmto nariadením.

Časť II.

Zmluva o nájme nebytových priestorov

1. Prenajíateľ môže nebytový priestor, alebo pozemok prenechať na užívanie inému nájomcovi na základe uzatvorenej zmluvy o nájme.

2. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely podnikania, prevádzkovania obchodu a služieb v súlade so zákonom č. 116/1190 Zb. Pozemky sa prenajímajú na účely podnikania a prechodného skladovania materiálu, zásob a skládky.

3. „Súhlas s prenajatím“ pripraví stavebná komisia OZ a pracovník obce poverený touto agendou, kde stanoví okrem základných údajov, ako je meno podnikateľa, predmet podnikania, miesto podnikania, základnú sadzbu nájomného a dobu trvania nájmu podľa VZN obce o úhradách za prenájom nebytových priestorov obce Brezovica.

Tento súhlas so žiadosťou sa postupuje OZ na prerokovanie.

Pri prenájme pozemku sa postupuje v súlade s VZN obce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady § 9 odst. 7 - daň za používanie verejného priestranstva pri nájme na dobu dlhšiu ako 1 deň. Pri nájme pozemku do 6-tich mesiacov rozhoduje starosta obce.

4. Obec ako správca budov a nebytových priestorov v majetku obce na základe „Súhlasu o pridelení nebytového priestoru“ a uznesenia OZ vypracuje nájomnú zmluvu v 4 vyhotoveniach v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.

5. Nájomnú zmluvu je možné uzatvoriť maximálne na 5 rokov s možnosťou opätovného predĺženia na základe žiadosti. Predĺženie žiadosti je v právomoci štatutára obce a nepodlieha procesu schvaľovania v OZ.

Časť III. Práva a povinnosti

Práva a povinnosti nájomcu sú upravené nájomnou zmluvou, kde:

1. Nájomca je oprávnený používať nebytový priestor spôsobom stanoveným v zmluve.
2. Nájomca je povinný nebytový priestor používať len pre účely uvedené v nájomnej zmluve podľa „Súhlas o pridelení nebytového priestoru“.
3. Ak dá nájomca nebytový priestor do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v rozpore so zmluvou prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený robiť na nebytovom priestore zmeny len na základe písomnej žiadosti a so súhlasom prenajímateľa. Úhradu s tým spojených nákladov môže nájomca vyžadovať len v prípadoch vopred dohodnutých s prenajímateľom.
5. Ak nájomca vykoná zmeny na nebyt. priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebyt. priestory na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien na nebyt. priestoroch hrozí prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré obmedzujú jeho práva podľa nájomnej zmluvy, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za ním spôsobenú škodu a nemá nároky, ktoré by mu ináč patrili pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť používať nebytové priestory pre chyby veci, ktoré neboli prenajímateľovi včas oznámené. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v používaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonávanie opráv a jeho udržiavanie.
7. Ak nájomca vynaložil na nebytové priestory náklady pri oprave, ktoré mal znášať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytových priestoroch nevznikla škoda následkom živelných pohrôm. Ďalšie poistenie nebytových priestoroch si nájomca vykonáva podľa vlastného rozhodnutia a na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný starať sa o okolie a príľahlý pozemok k nebytovým priestorom v intenciách dodržiavania čistoty a poriadku aby nedošlo k všeobecnému riziku ohrozenia zdravia.

Časť IV. Nájomné

- a) Nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy.
- b) Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočných odkladov na základe vzniknutých skutočností zakladajúcich toto právo.
- c) Prenajímateľ zakotví do zmluvy povinnosť každoročnej úpravy výšky nájomného, a úpravu nájomného vyplývajúcu zo zmeny sadzby na základe zmeny VZN.
- d) Prenajímateľ môže poskytnúť nájomcovi odpustenie nájomného v mimoriadne odôvodnených prípadoch (nefunkčnosť objektu pre dočasné odpojenie z inžinierskych sietí) vypočítanú podľa platného VZN a aktuálneho obdobia, na základe žiadosti nájomcu, ktorú schvaľuje štatutár obce.

A. Nebytové priestory

1. Výška nájomného podľa jednotlivých špecifikovaných činností za 1 m²/rok je upravená platným VZN o úhradách za prenájom nebytových priestorov obce Brezovica v § 3.
2. Záujmovo spoločenské organizácie v obci majú bezplatný nájom priestorov.

B. Pozemky

Sadzby za prenájom pozemkov vo vlastníctve obce:
upravuje VZN o úhradách za prenájom nebytových priestorov obce Brezovica na m²/rok § 3.
Mimoriadne výnimky zo sadzieb nájomného spadajú do kompetencie obecného zastupiteľstva.

Časť V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím času, ktorý bol dohodnutý v nájomnej zmluve.
2. Ak nájomca používa nebytové priestory aj po skončení nájmu, prenajímateľ bude postupovať podľa zák. č. 116/90 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov.
3. Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomcu je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči predošlému vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo preukázaná nadobúdateľom.
4. Ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z toho dôvodu prenajímateľ vypovedať nájomnú zmluvu. Pri zmene vlastníctva k hnuťnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.
5. Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť prenajaté veci v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu používania vecí. Ak spôsob používania nebol výslovne dohodnutý, potom v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na zvyčajné opotrebenie.
6. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k prenajatej veci.
7. Náhrady sa možno domáhať len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci, ináč nárok zanikne.

Časť VI. Osobitné ustanovenia o nájme o podnájme nebytových priestorov

1. Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva obnovená podľa platných predpisov iba v prípade ak počas trvania nájomnej zmluvy boli plnené všetky náležitosti zmluvy.
2. Ak má nebytový priestor, ktorý bol prenajatý závydy, pre ktoré ho nemožno riadne používať, vzniká mu nárok na odpustenie nájomného za čas, počas ktorého nemohol nebytový priestor pre jeho chybu riadne používať buď vôbec, alebo len za sťažených podmienok.
3. Právo na odpustenie alebo na zľavu z nájomného treba uplatniť u prenajímateľa do 3 dní od vzniku skutkovej podstaty alebo obmedzenia riadneho užívania nebytového priestoru, na ktorý sa nájom dohodol.
4. Nájomca nezodpovedá za opotrebenie, spôsobené riadnym užívaním nebytového priestoru.
5. Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie príslušenstva nebytového priestoru je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
6. Ak nájomca odovzdá nebytový priestor po termíne dohodnutom v zmluve, je povinný uhradiť nájomné prenajímateľovi až do doby odovzdania nebytového priestoru. Ak nájomca s vrátením nebytového priestoru mešká, je povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania.
7. Poplatok z omeškania sa stanovuje 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Časť VII. Záverečné ustanovenia

1. VZN o zásadách prenájmu nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve obce Brezovica bolo zverejnené na web stránke obce a úradnej tabuli a schválené na zasadnutí OZ dňa 15.02.2013.

2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. 02. 2013

Ing. Jozef Hodoši
Starosta obce

Vyvesené: 19.02.2013

Zvesené: