

Obec Čierne v súlade s § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení noviel, § 9 a 9a zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení noviel Zákonom č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení noviel

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2014 o nájme nebytových priestorov a dočasnom užívaní pozemkov vo vlastníctve Obce Čierne.

§ 1

Účel nariadenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je určiť podmienky nájmu výšku nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Obce Čierne (ďalej len „obec“).
2. Nebytové priestory obec poskytne fyzickým a právnickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činnosti v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej, charitatívnej, environmentálnej, ako aj na činnosť záujmových združení, politických strán, prípadne na inými právnymi predpismi dovolený účel.
3. Toto VZN platí pre všetky organizácie vykonávajúce správu obecného majetku (ďalej len „správcovia“).

§ 2

Predmet nariadenia

1. Za nebytové priestory pre účely tohto VZN sa považujú:
 - a) miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie, za nebytové priestory sa nepovažuje príslušenstvo bytu alebo spoločné priestory domu,
 - b) byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.
2. Nebytovými priestormi, ktoré sú vo vlastníctve obce, môže nakladať starosta obce, obecné zastupiteľstvo alebo správcovia (ďalej len „prenajímateľ“).

§ 3

Návrhy na prenájom

1. Návrhy na prenájom nebytových priestorov predkladá obecný úrad na základe žiadosti fyzických alebo právnických osôb.
2. Žiadosť na prenájom nebytových priestorov je možné podať len písomnou formou. Súčasťou žiadosti je súhlas na spracovanie osobných údajov fyzickej alebo právnickej osoby v zmysle osobitného predpisu.

§ 4

Prenájom nebytových priestorov

1. Obecný úrad na písomnú žiadosť fyzickej alebo právnickej osoby o prenájom nebytového priestoru spracuje o predmete prenájmu materiál, ktorý predloží na zasadanie finančnej komisie.
2. Nebytový priestor, ktorý má byť predmetom prenájmu, musí byť jasne identifikovaný.
3. Na základe odporúčania komisie finančnej a správy obecného majetku predloží ObÚ materiál na rokovanie obecného zastupiteľstva na rozhodnutie vo veci samej aj s návrhom na uznesenie.
4. Návrh na uznesenie o prenájme nebytového priestoru musí obsahovať:
 - a) presné označenie nebytového priestoru tak, aby nebol zameniteľný s iným (druh budovy, v ktorej sa priestor nachádza, jej popisné číslo, katastrálne územie a číslo parcely, poschodie, na ktorom sa priestor nachádza, jeho presná výmera),
 - b) spôsob, ktorým sa má prenájom nebytového priestoru realizovať.
5. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje
 - a) spôsob prenájmu nebytového priestoru,
 - b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak rozhodne o tomto spôsobe prenájmu,
 - c) prenájom nebytového priestoru, ak rozhodne, že sa má realizovať priamym prenájomom.

§ 5

Formy prenájmu nebytového priestoru

1. Prenájom nebytového priestoru v majetku obce sa v súlade so Zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vykonáva:

A Prenechaním majetku obce do nájmu v osobitnom prípade.

1. Nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa
 - a) obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov schváli zámer prenajať majetok obce podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb., t.j. z dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom osobitný zreteľ je povinné v uznesení zdôvodniť,
 - b) zverejnenie zámeru prenajať majetok obce spôsobom podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. z dôvodov hodných osobitného zreteľa najmenej 15 dní pred schvaľovaním prenájmu na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce,
 - c) obecné zastupiteľstvo schváli nájom majetku obce, t.j. schváli nájomnú zmluvu,
 - d) obec uzatvorí s nájomcom zmluvu o nájme,
 - e) obec zverejní zmluvu na webovom sídle obce.

B Prenechaním majetku obce do nájmu v ostatných prípadoch.

Pokiaľ sa nejedná o osobitné prípady nájmu, potom je obec povinná postupovať primerane podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obce.

1. **Uzavretie nájomnej zmluvy na základe obchodnej verejnej súťaže** (podľa ust. § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka)

- a) obecné zastupiteľstvo schváli zámer prenajať majetok obce na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže,

- b) obecné zastupiteľstvo schváli podmienky obchodnej verejnej súťaže, prípadne schváli návrh nájomnej zmluvy,
- c) zverejnenie zámeru prenajať majetok obce a spôsob výberu nájomcu - na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce v regionálnej tlači, oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky verejnej obchodnej súťaže,
- d) podmienky verejnej obchodnej súťaže musia byť uverejnené najmenej 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže,
- e) vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže,
- f) obecné zastupiteľstvo schváli nájom,
- g) uzavretie nájomnej zmluvy,
- h) zverejnenie nájomnej zmluvy na webovej stránke obce alebo v Obchodnom vestníku.

2. Uzavretie nájomnej zmluvy na základe dobrovoľnej dražby (podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

- a) obecné zastupiteľstvo schváli zámer prenajať majetok obce na základe výsledkov dobrovoľnej dražby,
- b) obecné zastupiteľstvo schváli podmienky dražby ak je dražba vykonávaná obcou, alebo schváli zmluvu o vykonaní dražby a dražobníkom, ak dražbu bude vykonávať subjekt v rámci predmetu svojho podnikania. Podľa § 16 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z.:
„Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2)“,
- c) zverejnenie zámeru prenajať majetok obce a spôsob výberu nájomcu na základe dobrovoľnej dražby na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači, oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky dobrovoľnej dražby,
- d) zverejnenie zmluvy o vykonaní dražby na webovej stránke obce alebo v Obchodnom vestníku,
- e) dražba prebehne podľa osobitného zákona - zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách,

3. Priamym uzavretím nájomnej zmluvy najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase, na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.

Tento postup nie je možné použiť ak:

- ročné obvyklé nájomné presiahne 40.000,- €,
- nájomca má byť fyzická osoba, ktorá je v obci:
 - starostom obce,
 - poslancom obecného zastupiteľstva,
 - štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenom obcou,
 - prednostom obecného úradu,
 - hlavným kontrolórom obce,
 - blízkou osobou (podľa § 116 Obč. zákonníka) osôb uvedených v písmenách a) až f).

- a) obecné zastupiteľstvo schváli zámer prenajať majetok obce priamo najmenej za nájomné, za aké sa v tom čase, a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci a schválenie lehoty na doručenie cenových ponúk záujemcov,
- b) zverejnenie zámeru prenajať majetok obce priamo najmenej za nájomné za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci vrátane lehoty na doručenie cenových ponúk záujemcov na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači, najmenej 15 dní pred predkladaním ponúk záujemcom,
- c) vyhodnotenie cenových ponúk záujemcov obecným zastupiteľstvom,
- d) obecné zastupiteľstvo schváli nájom,
- e) uzavretie nájomnej zmluvy,
- f) zverejnenie nájomnej zmluvy na webovej stránke obce alebo v Obchodnom vestníku.

§ 6

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
3. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov ako aj ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

§ 7

Zmluva o nájme nebytového priestoru

1. Nájom nebytového priestoru vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „nájomná zmluva“).
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj kópia živnostenského listu, resp. kópia výpisu z obchodného registra.
3. Ak zmluva neobsahuje náležitosti uvedené v ods. 2 tohto paragrafu VZN, je neplatná.

§ 8

Uzatváranie nájomných zmlúv

1. Nájomná zmluva sa uzavrie na dobu určitú alebo neurčitú. Ak je nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú, v zmluve sa presne uvedie začiatok nájmu a skončenie nájmu.
2. Nájomná zmluva musí obsahovať presné označenie zmluvných strán aspoň s nasledovnými údajmi:
 - a) fyzické osoby - meno, priezvisko, rodné číslo, bydlisko, č. OP,

- b) fyzické osoby - podnikatelia - obchodné meno, miesto podnikania, IČO (ak bolo pridelené)
- c) právnické osoby - názov, sídlo, IČO, štatutárny orgán, označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná.
3. Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce.
4. V prípade, ak ide o nájomnú zmluvu na dobu dlhšiu ako 5 rokov, resp. na dobu neurčitú, alebo je výmera nebytového priestoru nad 150 m², zmluvu možno uzavrieť len po predchádzajúcom súhlase Obecného zastupiteľstva.
5. Nebytový priestor musí byť v nájomnej zmluve presne vymedzený tak, aby nemohlo dôjsť k jeho zamene s iným nebytovým priestorom (druh budovy, v ktorej sa priestor nachádza, jej popisné číslo, ulica, kde stojí, katastrálne územie a číslo parcely, poschodie, na ktorom sa priestor nachádza, jeho presná výmera).
6. Spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve na základe dohody zmluvných strán.
7. V nájomnej zmluve sa uvádza spôsob skončenia nájomného vzťahu, a to odkazom na príslušné ustanovenia § 9 až 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo zahrnutím týchto ustanovení do textu nájomnej zmluvy.

§9

Určenie úhrady za nájom nebytových priestorov

1. Cena za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa stanovuje:

a) nebytové priestory I. kategórie	20,40 €/m ² /rok
b) nebytové priestory II. kategórie	18,60 €/m ² /rok
c) nebytové priestory III. kategórie	17,10 €/m ² /rok
d) nebytové priestory IV. kategórie	14,90 €/m ² /rok
e) nebytové priestory V. kategórie (spevnené plochy)	10,00 €/m ² /rok
f) pozemky	cena dohodou
g) plocha športového klubu	16,596,96 €/rok

Nebytové priestory I. kategórie sú:

- a) v budove č. p. 189
- b) v budove č. p. 141
- c) v budove č. p. 169 (okrem uholne)
- d) v budove č. p. 969 (ZŠ s MŠ Vyšný koniec) okrem skladových priestorov pri kotolni,
- e) v budove č. p. 182 ZŠ Ústredie – (stará budova)
- f) v budove č. p. 183 ZŠ Ústredie – (nová budova)

Nebytové priestory II. kategórie sú:

- a) v budove č. p. 640

Nebytové priestory III. kategórie sú:

- a) v budove č. p. 641 (okrem garáže a prízemnia)

Nebytové priestory IV. kategórie sú:

- a) priestor uholne v budove č. p. 169
- b) priestor garáže a prízemnia v budove č. p. 641
- c) skladové priestory v ZŠ s MŠ Vyšný koniec č. p. 969 (pri kotolni)

2. Ak na prenájom nebytového priestoru Obce Čierne vypíše obchodnú verejnú súťaž, bude cena nájmu stanovená podľa ponuky, ktorú ponúkne víťaz OVS. Cena nájmu podľa predloženej ponuky nesmie byť nižšia ako je uvedená v § 9 ods. 1 tohto VZN.

§ 10

Určenie úhrady za nájom športových zariadení

1. Stanovenie úhrady za užívanie športových zariadení

- a) multifunkčné ihriská pri ZŠ s MŠ Čierne - Vyšný koniec 1,- €/1hod./1 osoba
- b) telocvična v objekte pri ZŠ s MŠ Čierne VK 7,- €/1hod.
- c) viacúčelové ihrisko pri ZŠ Čierne - Ústredie 5,- €/1hod.
- d) futbalová tréningová plocha v športovom areáli -Vyšný koniec bez osvetlenia 10,- €/1hod.

2. Stanovenie úhrady za osvetlenie ihrísk

- a) viacúčelové ihrisko pri ZŠ Čierne – Ústredie 3,- €/1hod.
- b) futbalová tréningová plocha v športovom areáli ŠK VK s osvetlením 5,- €/1hod.

§ 11

Povinnosti nájomcov

1. Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru.
2. V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška úhrady za tieto služby, spôsob platby, ich splatnosť, prípadne sankcie za neplatenie.
3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru obec 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.
4. Obsahom nájomnej zmluvy musí byť 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 VZN Obce Čierne, upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Čierne, ktoré môže prenajímateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať. V prípade, ak nájomca takúto zmenu neakceptuje, prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť.
5. Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

§ 12

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ si v každej nájomnej zmluve vyhradí právo jednostranne pristúpiť k jej úprave - pri cene nájomného a platbách za služby vzhľadom na:
 - a) zmeny v cenových predpisoch všeobecnej pôsobnosti;

- b) aktualizáciu príslušných všeobecne záväzných nariadení obce;
 - c) pri náraste ročnej miery inflácie v SR o viac ako 2 %.
2. Prenajímateľ i nájomca sa v každej nájomnej zmluve zaviazu bezodkladne oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.
 3. Kontrolu dodržiavania tohto VZN vykonáva hlavný kontrolór Obce Čierne.

§ 13 Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Čiernom dňa 30. 6. 2014 uznesením číslo č. 2/2014.
2. Toto VZN nadobúda účinnosť 1. 1. 2015.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa ruší VZN 2/2007 zo dňa 30. 10. 2007 a VZN 2/2009 zo dňa 10. 2. 2009, ktorým sa stanovujú sadzby za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Čierne a bod uznesenia č. 5/2011/II/18 zo dňa 13.12. 2011.

V Čiernom dňa 30. 6. 2014




Ing. Pavol Gomola
starosta obce

Návrh VZN vyvesený: 10. 6. 2014
Návrh VZN zvesený: 30. 6. 2014
VZN schválené: 30. 6. 2014
VZN zverejnené: 2. 7. 2014