

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Veľké Kapušany č. 149/2018 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany

Mestské zastupiteľstvo vo Veľkých Kapušanoch v zmysle § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g.) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 3 zákona č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Veľké Kapušany sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

- 1) Účelom tohto nariadenia je určiť podmienky nájmu a výšku obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany (ďalej len „mesto“).
- 2) Nebytové priestory mesto 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) Zakazuje sa prenájať nebytové priestory spoločnostiam organizujúcim prezentačné akcie spojené s predajom výrobkov.
- 4) Toto nariadenie platí pre všetky organizácie vykonávajúce správu mestského majetku (ďalej len „správcovia“).

Čl. 2

- 1) Za nebytové priestory pre účely tohto nariadenia 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 mesta, môže nakladať primátor mesta, mestské zastupiteľstvo alebo správcovia (ďalej len „prenajímateľ“).

Čl. 3

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1) Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečiť 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.
- 5) Ak dodávku elektrickej energie, vody alebo plynu sprostredkuje prenajímateľ, nájomca je povinný zabezpečiť meranie týchto zdrojov na vlastné náklady prostredníctvom podružných meračov.

Čl. 4

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.
- 3) Ak zmluva neobsahuje náležitosti uvedené v Čl. 4 ods. 2) tohto nariadenia, je neplatná.

Čl. 5

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), označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná,
 - c) právnické osoby - názov, sídlo, IČO, štatutárny orgán, označenie registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná.
- 3) Nájomné zmluvy podpisuje primátor mesta alebo správca mestského majetku.
- 4) V prípade, ak ide o nájomnú zmluvu na dobu dlhšiu ako 10 rokov resp. na dobu neurčitú, zmluvu možno uzavrieť len po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva.
- 5) Nebytový priestor musí byť v nájomnej zmluve presne 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,
 - b) lokalizáciou nebytového priestoru v stavbe, v ktorej sa nachádza - opis polohy,
 - c) výmerou nebytového priestoru v m²,
 - d) spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán,
 - e) 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.

Čl. 6 Cena nájmu

- 1) Rozdelenie nebytových priestorov podľa charakteru, povahy vykonávanej činnosti, účelu využitia v danom priestore a ročné nájomné za prenájom 1 m² plochy nebytových priestorov je stanovené nasledovne:

Kategória A: herne, poisťovne, banky, stávkové kancelárie, realitné kancelárie, zdravotnícke a lekárenské zariadenia, reštauračné priestory, obchodné priestory, kancelárske priestory a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na podnikateľskú činnosť

- výška nájomného	35,09 €
- skladové priestory, čakáreň	21,95 €
- chodby, soc. zariadenia	17,55 €

Kategória B: priestory zabezpečujúce služby pre obyvateľstvo (napr. holičstvo, masérské služby a pod., s výnimkou krajčírstva s výrobnou činnosťou za účelom ďalšieho predaja), bufety v školských zariadeniach a neziskové organizácie zabezpečujúce sociálne služby pre obyvateľstvo

- výška nájomného	19,75 €
- skladové priestory, čakáreň	13,15 €
- chodby, soc. zariadenia	11,00 €

Kategória C: krajčírstvo s výrobnou činnosťou za účelom ďalšieho predaja

- výška nájomného	30,69 €
- skladové priestory	17,55 €
- chodby, soc. zariadenia	15,35 €

Kategória D: politické strany a hnutia, mimovládne organizácie, a organizácie podobného charakteru, skladové priestory, výrobné priestory, dielenské priestory, garáže a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností

- výška nájomného	13,20 €
- chodby, soc. zariadenia	6,60 €

Kategória E: vonkajšie priestory 5,50 €

Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov 12,75 €
(platí pre kategórie A, B, C a D)

Kategória F: kancelárie, poisťovne na Mestskom úrade vrátane služieb a užívania spoločných priestorov

- výška nájomného vrátane služieb a užívania spoločných priestorov	70,00 €
--	---------

V kategórií F pre mimovládne organizácie môže primátor mesta znížiť nájomné až do výšky 90 % z nájomného.

Kategória G: skúšobne hudobných skupín

- výška nájomného vrátane služieb a užívania spoločných priestorov za mesiac/miestnosť 5 €

Kategória H: nácviky detských súborov, užívanie regionálnej kancelárie Kultúrneho centra Medzibodrožia a Použia a iné (v budove Domu služieb)

- výška nájomného vrátane služieb a užívania spoločných priestorov za mesiac/miestnosť 1 €

Kategória I: prenájom športových zariadení

- Telocvična na Základnej škole J. Erdélyiho s vyučovacím jazykom maďarským („ďalej len ZŠ JE“) na ulici Z. Fábryho a na Základnej škole P. O. Hviezdoslava („ďalej len ZŠ POH“) 12,00 €/hod
- Telocvična na ZŠ s VJM na Ulici Komenského 14,40 €/hod
- Dom športu 12,00 €/hod
- Tenisové ihrisko pri ZŠ POH 4,00 €/hod
- Ihrisko s umelou trávou na Ul. Kúpeľnej, v areáli ZŠ s VJM na Ul. Z. Fábryho 10,00 €/hod
- za osvetlenie pri ihriskách s umelou trávou 3,00 €/hod
- za používanie sociálnych zariadení pri ihriskách s umelou trávou (pripočítava sa jednorazovo k sume za prenájom) 3,50 €/hod
- pre mestské športové kluby v všetkých športových zariadeniach pre dospelých 7,00 €/hod
- pre mestské športové kluby vo všetkých športových zariadeniach pre žiakov ZŠ a CVC 3,50 €/hod
- pre študentov stredných škôl na výchovnú a vzdelávaciu činnosť 4,50 €/hod

Kategória J: prenájom miestností v mestskom kultúrnom stredisku

- Galéria COPUS 12,00 €/hod
- Fotogaléria R. a C. Capa 12,00 €/hod
- Veľká sála 24,00 €/hod
- Foyer I. 6,00 €/hod
- Foyer II. 6,00 €/hod
- Veľký sála KD Veškovce 12,00 €/hod
- Areál KD Veškovce 24,00 €/hod
- Multifunkčná miestnosť Turistického informačného centra (ďalej len „TIC“) 24,00 €/hod
- Galéria TIC 24,00 €/hod
- Suterén TIC 12,00 €/hod
- Foyer I. pre účely predaja (šatstva, obuvi a pod.) 60,00 €/deň
- pre všetky školské zariadenia, kultúrne telesá a hudobné skupiny pôsobiace na území mesta vo všetkých miestnostiach za príležitostnú činnosť 1 €

Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov s výnimkou školských zariadení, kultúrnych telies a hudobných skupín na území mesta platné pre kategóriu J

- v zimnom období 7,25 €/hod.
- v letnom období 4,65 €/hod.

Kategória K: prenájom priestorov s pravidelným charakterom vrátane služieb a užívania spoločných priestorov

- na výchovnú a vzdelávaciu činnosť v školských zariadeniach 5,00 €/hod
- pre spoločenské účely so ziskovým charakterom 15,00 €/hod
- pre spoločenské účely s neziskovým charakterom 1,00 €/aktivita
návštevy rôznych skupín.

Kategória L: prenájom priestorov s jednorazovým charakterom

- výška nájomného 12,00 €/hod
- zariadenia pre výchovnú a osvetovú činnosť, neziskové organizácie, občianske združenia, kultúrne kluby, charitatívne spolky, na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné aktivity, charitatívne účely 1 €/aktivita

Kategória M: automaty na nealkoholické nápoje 20,00 €/rok

- 2) K zníženiu alebo odpusteniu ceny nájmu určenej podľa Čl. 6 ods. 1) tohto nariadenia môže mesto pristúpiť len v prípadoch, ak:
 - a) nájomca je osobou so zdravotným postihnutím a poskytuje obyvateľom mesta nedostatkové a verejnosťou vyžadované služby,
 - b) nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, osvetly, kultúry, telovýchovy, charity alebo sociálnom,
 - c) nájomca preukázateľne a zdokladovane zabezpečí zhodnotenie prenajatého nebytového priestoru (napr. montáž žalúzií, obklady stien, nová podlaha a pod.)
 - d) je to v záujme obyvateľov mesta.
- 3) Ak nájomca nebytového priestoru, na základe písomnej žiadosti, po prechádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa zhodnotí prenajatý priestor, môže pristúpiť prenajímateľ k úhrade týchto nákladov spojených so zmenou na nebytovom priestore a to 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, montážne listy,
 - doklady o zaplatení,
 - b) prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené investície, zhodnocujúce nebytové priestory.
- 4) Zníženie ceny nájmu podľa odseku 2) a 3) posudzuje komisia výstavby, územného plánovania a majetková alebo finančná komisia a schvaľuje Mestské zastupiteľstvo.

- 5) Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájomom.
- 6) Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 31.11. účtovného roka doručí nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s nájomom na základe faktúr od dodávateľov služieb za predchádzajúci kalendárny rok.
- 7) V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška úhrady za tieto služby, spôsob platby, ich splatnosť, prípadne sankcie za neplatenie.
- 8) 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 znení neskorších predpisov 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.
- 9) Obsahom nájomnej zmluvy je aj ustanovenie o spôsobe zmeny (zvýšenia alebo zníženia) nájomného za nebytový priestor, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene nariadenia mesta, ktoré môže prenajímateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať.
- 10) Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

Čl. 7

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 mesta,
 - c) o každoročnú infláciu vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.
- 2) Prenajímateľ i nájomca sa zaväzujú bezodkladne oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.
- 3) Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonáva hlavný kontrolór mesta.

Čl. 8

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

- 1) Účinnosťou tohto nariadenia sa zruší „*Všeobecne záväzné nariadenie č. 110/2011 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta*“ vrátane všetkých jeho dodatkov.
- 2) Mestské zastupiteľstvo vo Veľkých Kapušanoch sa uznieslo na tomto nariadení dňa 03.12.2018 ktoré nadobúda platnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta.
- 3) Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.1.2019.

PaedDr. Peter Petrikán
primátor mesta