

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Veľké Kapušany č. 110/2011 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) z.č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, §3 z.č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v platnom znení, z.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Veľké Kapušany

vydáva

pre katastrálne územie mesta Veľké Kapušany toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti.

ČASŤ I. Úvodné ustanovenia § 1

- 1.) Účelom tohto VZN 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 dovoľený účel.
- 3.) Zakazuje sa prenájom nebytové priestory spoločnostiam organizujúcim prezentačné akcie spojené s predajom výrobkov
- 4.) Toto VZN platí pre všetky organizácie vykonávajúce správu mestského majetku (ďalej len „správcovia“).

§ 2

- 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 mesta, môže nakladať primátor mesta, mestské zastupiteľstvo alebo správcovia (ďalej len „prenajímateľ“).

§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 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.

ČASŤ II.

Zmluva o nájme nebytového priestoru § 4

- 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 §4 ods. 2 tohto VZN, je neplatná.

§ 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.
- 6.) Spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a 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.

§ 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	31,90 €
- skladové priestory, čakáreň	19,95 €
- chodby, soc. zariadenia	15,95 €

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

- výška nájomného	17,95 €
- skladové priestory, čakáreň	11,95 €
- chodby, soc. zariadenia	10,00 €

Kategória C: krajčírstvo s výrobnou činnosťou za účelom ďalšieho predaja

- výška nájomného	27,90 €
- skladové priestory, čakáreň	15,95 €
- chodby, soc. zariadenia	13,95 €

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	12,00 €
- chodby, soc. zariadenia	6,00 €

Kategória E: vonkajšie priestory 5,00 €

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

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

- výška nájomného vrátane služieb a užívania spoločných priestorov	71,70 €
--	---------

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	5 €/mesiac/miestnosť
--	----------------------

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	1 €/mesiac/miestnosť
--	----------------------

Kategória I: prenájom športových zariadení

	výška nájomného
- Telocvičňa na Základnej škole J. Erdélyiho s vyučovacím jazykom maďarským (ďalej len „ZŠ s VJM“) na Ulici Z. Fábryho a na Základnej škole P.O.Hviezdoslava (ďalej len „ZŠ P.O.H.“)	12,00 €/hod.
- Telocvičňa na ZŠ s VJM na Ulici Komenského	14,40 €/hod.
- Dom športu	12,00 €/hod.
- Tenisové ihrisko pri ZŠ P.O.H.	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 jednorázovo k sume za prenájom)	3,50 €
- pre miestne športové kluby vo všetkých športových zariadeniach	1 €/príležitostná činnosť

Kategória J: prenájom miestností v mestskom kultúrnom stredisku

	výška nájomného
- 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.
- Veľká sála KD Veškovce	12,00 €/hod.
- Areál KD Veškovce	24,00 €/hod.
- Multifunkčná miestnosť TIC	24,00 €/hod.
- Galéria TIC	24,00 €/hod.
- Suterén TIC	12,00 €/hod.
- Veľká sála pre účely predaja (šatstva, obuvi a pod.)	200,00 €/hod.
- Foyer I. pre účely predaja (šatstva, obuvi a pod.)	60,00 €/hod.
- pre všetky školské zariadenia na území mesta vo všetkých miestnostiach	1 €/príležitostná činnosť

Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov (platí pre kategóriu J)

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

Kategória K: prenájom priestorov s pravidelným charakterom

	výška nájomného vrátane služieb a užívania spoločných priestorov
- na výchovnú a vzdelávaciu činnosť v školských zariadeniach	4,20 €/hod.
- pre spoločenské účely so ziskovým charakterom	8,40 €/hod.
- pre spoločenské účely s neziskovým charakterom, nácviky rôznych skupín	1 €/aktivita

Kategória L: prenájom priestorov s jednorázovým 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 § 6 ods. 1.) tohto VZN môže mesto Veľké Kapušany 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, osvetu, 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 predchádzajúcom 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 majetkoprávna alebo finančná komisia a schvaľuje MsZ.
- 5.) Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru.
- 6.) V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška úhrady za tieto služby, spôsob platby, ich splatnosť, prípadne sankcie za neplatenie.
- 7.) 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.
- 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 VZN mesta Veľké Kapušany upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany, ktoré môže prenajímateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať.
- 9.) Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

ČASŤ III.

Osobitné ustanovenia

§ 7

- 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) pri náraste ročnej miery inflácie v SR o viac ako 5 %.
- 2.) Prenajímateľ i nájomca sa zaväzujú bezodkladne oznamovať druhej zmluvnej strane všetky zmeny súvisiace s ich nájomným vzťahom.
- 3.) Kontrolu dodržiavania tohto VZN vykonáva hlavný kontrolór mesta Veľké Kapušany.

ČASŤ IV.
Záverečné ustanovenia
§ 8

- 1.) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Veľkých Kapušanoch číslo: 109/2011 zo dňa 16.11.2011.
- 2.) Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa posudzujú podľa právnych predpisov účinných v čase ich uzavretia. Týmto nie je dotknuté ustanovenie § 6 ods. 9 tohto VZN.
- 3.) Účinnosťou tohto VZN sa zruší VZN č. 78/2007 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany vrátane dodatkov a všetky uznesenia týkajúce sa nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany.
- 4.) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.01.2012.

Mgr. Peter Petrikán
primátor mesta

Vyvesené pred schválením: 6.10.2011
Schválené: 16.11.2011
Vyvesené po schválení: 23.11.2011
Zvesené po schválení:

