



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 4/2015

o prenájme bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma (v znení dodatku č. 1/2017 a č. 2/2019)

- Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 20.03.2015
- zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 20.03.2015
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 20.03.2015

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane): 30.03.2015

Doručené pripomienky (počet): 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 10.04.2015

Vyhotovenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa: 10.04.2015

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome dňa: 25.05.2015 pod č.: 18/2015/OcZ
A/3

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 26.05.2015

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa: 09.06.2015

VZN zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce: od 26.05.2015 do 09.06.2015

VZN zverejnené na internetovej adrese obce dňa: 26.05.2015

VZN nadobúda účinnosť dňom 09.06.2015

Návrh dodatku k VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 24.11.2017
- zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 24.11.2017
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 24.11.2017

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu dodatku k VZN do (včítane): 04.12.2017

Doručené pripomienky (počet): 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu dodatku k VZN uskutočnené dňa: 06.12.2017

Vyhotovenie pripomienok k návrhu dodatku k VZN doručené poslancom dňa: 06.12.2017

Dodatok k VZN schválený Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome dňa: 11.12.2017 pod č.:
234/2017/OcZ

Dodatok k VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 12.12.2017

Dodatok k VZN zvesený z úradnej tabule obce dňa: 27.12.2017

Dodatok k VZN zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce: od 12.12.2017 do 27.12.2017

Dodatok k VZN zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 12.12.2017

Dodatok č. 1 k VZN nadobúda účinnosť dňom 26.12.2017

Návrh dodatku k VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 18.04.2019
- zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 18.04.2019
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 18.04.2019

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu dodatku k VZN do (včítane): 29.04.2019

Doručené pripomienky (počet): 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu dodatku k VZN uskutočnené dňa: 06.05.2019

Vyhotovenie pripomienok k návrhu dodatku k VZN doručené poslancom dňa: 07.05.2019

Dodatok k VZN schválený Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome dňa: 13.05.2019 pod č.:
150/2019

Dodatok k VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 14.05.2019

Dodatok k VZN zvesený z úradnej tabule obce dňa: 28.05.2019

Dodatok k VZN zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce: od 14.05.2019 do 28.05.2019

Dodatok k VZN zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 14.05.2019

Dodatok č. 2 k VZN nadobúda účinnosť dňom 28.05.2019

Obec Gemerská Poloma na základe § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie obce Gemerská Poloma č. 4/2015 o prenájme bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma (v znení dodatku č. 1/2017 a č. 2/2019)

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma.
2. Nebytové priestory obec Gemerská Poloma prenecháva právnickým alebo fyzickým osobám na uspokojovanie ich potrieb, rozvoj podnikateľských aktivít, realizáciu činností v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej, charitatívnej ako aj na činnosť záujmových združení, politických strán, prípadne na inými právnymi predpismi dovolený účel.
3. Prenájom nebytových priestorov, pozemkov vo vlastníctve obce sa riadi zásadne dohodou medzi obcou ako prenajímateľom a nájomcom (ďalej len „zmluva o nájme“).
4. Prenajatú nehnuteľnú vec nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nemôže ďalej prenajímať. Nedodržanie tohto ustanovenia je dôvodom pre okamžité vypovedanie nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa.

Článok 2

Identifikácia bytových a nebytových priestorov

1. Nebytovými priestormi sa pre účely tohto VZN rozumejú:
 - miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie, nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu,
 - byty a bytové domy vo vlastníctve obce Gemerská Poloma.

Článok 3

Zmluva o nájme bytových a nebytových priestorov

1. Nájom nebytových priestorov vzniká na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva o nájme“), ktorá musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na

neurčitý čas, čas, na ktorý sa uzatvára. Ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je neplatná (§ 3 ods. 3 a 4 zákona č. 116/1990 Zb.).

Článok 4

Náležitosti zmluvy o nájme bytových a nebytových priestorov

1. Zmluva o nájme musí obsahovať presné označenie zmluvných strán s nasledovnými údajmi:
 - a) fyzické osoby – meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt,
 - b) právnické osoby – názov alebo obchodné meno, sídlo, IČO, štatutárny orgán, označenie registra (obchodného alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je právnická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaná),
 - c) fyzické osoby – podnikatelia – obchodné meno, miesto podnikania, IČO, označenie registra (živnostenského alebo iného zákonom určeného registra), v ktorom je podnikateľ zapísaný s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaný.

Článok 5

Vymedzenie bytových a nebytových priestorov

Nebytový a bytový priestor musí byť v nájomnej zmluve jednoznačne 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, katastrálneho územia, v ktorom sa nachádza, príp. aj poštovej adresy (ulica, orientačné číslo, obec),
- b) lokalizáciou nebytového a bytového priestoru v stavbe, v ktorej sa nachádza – číslo dverí, opis polohy, príp. pripojenie plánu k zmluve,
- c) výmerou nebytového a bytového priestoru v m²,
- d) lokalizáciou ostatného majetku vo vlastníctve obce ulicou, prípadne inou identifikáciou.

Článok 6

Cena nájmu

Výška nájomného sa stanovuje dohodou zmluvných strán, pričom vlastník (prenajímateľ) s prihliadnutím k atraktivite prostredia, výhodnosti polohy objektu a nadštandardnosti vybavenia objektu určuje tieto sadzby:

1. Cena nájmu pozemkov a nebytových priestorov pre podnikateľské fyzické a právnické osoby, s výnimkou objektov uvedených v bode 2.:

- | | |
|---|-------------------------------|
| a) nebytové priestory | 90,00 € /m ² ročne |
| b) pozemky prenajímané na podnikateľské účely | 25,00 € /m ² ročne |

2. Cena nájmu bytových a nebytových priestorov pre fyzické a právnické osoby:

a) Zdravotné stredisko

- | | |
|--|---|
| ➤ Ambulancia všeobecný lekár
ročný nájom celkom (80m ²) | 20,00 € m ² / rok
659,00 € / rok |
| ➤ Ambulancia detský lekár
ročný nájom celkom (81m ²) | 20,00 € m ² / rok
1620,00 € / rok |
| ➤ Ambulancia zubný lekár
ročný nájom celkom (32 m ²) | 20,00 € /m ² / rok
640,00 € / rok |

b) Veľká sála pri obecnom úrade (kapacita do 120 osôb)

- | | |
|----------------------|------------------|
| ➤ Celodenný prenájom | 150,00 € / deň |
| ➤ Hodinový prenájom | 15,00 € / hodina |

c) Malá zasadacia miestnosť (kapacita do 25 osôb)

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ➤ Celodenný prenájom | 70,00 € / deň |
| ➤ Hodinový prenájom | 7,00 € / hodina |

d) Kuchyňa so zariadením pri sále obecného úradu

- | | |
|----------------------|---------------|
| ➤ Celodenný prenájom | 50,00 € / deň |
| ➤ Hodinový prenájom | 5,00 / hodina |

e) Kinosála

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ➤ Celodenný prenájom | 60,00 € / deň |
| ➤ Hodinový prenájom | 6,00 € / hodina |

f) Zadné priestory v budove kina (agitačné stredisko)

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ➤ Celodenný prenájom | 40,00 € / deň |
| ➤ Hodinový prenájom | 4,00 € / hodina |

g) Hotel Garni Gemerská Poloma

- Ubytovanie 8,00 € / osoba / noc

h) Vinotéka, Hlavná 456

- Ročný nájom 5,33 € / m² / rok
- Celkom za 42 m² 240,00 € / rok

i) Objekt Hviezdoslavova 357 (policajná stanica)

- Ročný nájom 20,00 € / m² / rok
- Celkom za 46 m² 920,00 € / rok

j) Objekt Hviezdoslavova 360 („Salón Eva“)

- Ročný nájom 20,00 € / m² / rok
- Celkom za 43 m² 860,00 € / rok

k) Objekt Hviezdoslavova 366 („stará knižnica“)

- Ročný nájom 20,00 € / m² / rok
- Celkom za 34 m² 680,00 € / rok

l) Klubovňa v objekte futbalového ihriska

- Celodenný prenájom 40,00 € / deň
- Hodinový prenájom 4,00 € / hodina

m) Futbalové ihrisko

- Celodenný prenájom 100,00 € / deň
- Hodinový prenájom 10,00 € / hodina

n) Objekt pri futbalovom ihrisku („športová budova“)

- Celodenný prenájom 100,00 € / deň
- Hodinový prenájom 10,00 € / hodina

o) Multifunkčné ihrisko

- Celodenný prenájom 100,00 € / deň
- Hodinový prenájom 10,00 € / hodina

p) Domy smútku

Podľa cenníka pohrebných a cintorínskych služieb

q) Bytový dom Súľovská 136

- Ročný nájom 3,50 € / m² / rok
- Celkom za 170 m² 595,00 € / rok

r) Bytový dom Hviezdoslavova 443

- Ročný nájom 3,50 € / m² / rok
- Celkom za 120 m² 420,00 € / rok

s) Prenájom plochy na umiestnenie reklamného spotu

- pre fyzické a právnické osoby 50,00 € / rok

3. Sadzba nájomného za prenájom nebytových a bytových priestorov nezahŕňa vyúčtovateľné zálohy za poskytované služby (elektrika, voda, plyn a i.) spojené s užívaním priestorov. Úhrada služieb spojených s užívaním prenajatého majetku sa v nájomných zmluvách zakotví osobitne a v zmysle platných právnych predpisov prenajímateľ urobí raz ročne vyúčtovanie týchto služieb.

Článok 7

Výnimky z ceny nájmu

1. Zníženie ceny nájmu podľa článku 6, bod 2, písm. a) – d) možné až o 100 % a je v kompetencii obecného zastupiteľstva a starostu za týchto podmienok:
 - a) ak je nájomca ťažko zdravotne postihnutou osobou a túto skutočnosť preukáže príslušnými dokladmi,
 - b) ak nájomca poskytuje širokej verejnosti v obci a jeho okolí nedostatkové služby, na zabezpečenie ochrany, zdravia a bezpečnosti občanov

- c) ak nájomca vyvíja neziskovú činnosť na úseku vzdelávania, charity, kultúry, osvetu, telovýchovy, sociálnom alebo politickom,
 - d) nájomné sa neplatí za užívanie obecných priestorov pri organizovaní spoločenských akcií organizovaných zo spoluúčasťou s obce,
 - e) nájomné sa neplatí ani v prípade, že sa organizujú podujatia bez vyberania vstupného resp. na humanitné ciele.
2. Výnimku z ceny nájomného si nájomca môže uplatniť pri podaní žiadosti o nájom alebo dodatočne v priebehu trvania nájomného vzťahu, pričom výnimka nadobúda účinnosť odo dňa jej udelenia.
 3. Spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán.
 4. V prípade predmetu nájmu určeného na bývanie musí byť v zmluve o nájme presne určený počet osôb užívajúcich predmet nájmu, ich presná identifikácia. Dlhodobé užívanie predmetu nájmu inou osobou, neurčenou v zmluve o nájme sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok a je dôvodom na vypovedanie zmluvy o nájme.

Článok 8

Ďalšie podmienky dohodnutia zmluvy o nájme

1. V zmluve o nájme sa uvádza spôsob skončenia nájomného vzťahu, a to odkazom na príslušné ustanovenia § 9 až § 14 zákona č. 116/1990 Zb. alebo zahrnutím týchto ustanovení do textu zmluvy o nájme. Spôsob skončenia nájomného vzťahu možno dohodnúť len v súlade so zákonnými ustanoveniami uvedenými v predchádzajúcej vete a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
2. Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom bytového priestoru (najmä úhrady za energie, vodu a odvádzanie odpadových vôd, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov, príp. iné).
3. Minimálny čas prenájmu ktoréhokoľvek bytového alebo nebytového priestoru sú 3 hodiny. Minimálny poplatok určený v nájomnej zmluve je za prenájom v trvaní 3 hodín bez ohľadu na skutočné využitie bytového alebo nebytového priestoru.
4. Za využitie kuchyne pri sále obecného úradu sa považuje akékoľvek využitie zariadenia kuchyne, vrátane pohárov, riadu, elektrospotrebičov, spotreby vody, elektrickej energie a ďalšieho jej zariadenia a vybavenia. Takéto využitie musí byť zahrnuté do zmluvy o prenájme a rovnako sa na ňu vzťahuje Článok 8 bod 3..
5. V zmluve o nájme sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška preddavkov na úhrady za tieto služby, ich splatnosť a spôsob vyúčtovania uhradených preddavkov.
6. Ak sú splnené podmienky uvedené v článku 7 tohto VZN, môže vlastník alebo správca v zastúpení štatutárnym orgánom, úhrady za služby spojené s užívaním priestoru znížiť alebo nájomcu od nich oslobodiť.
7. V zmluve o nájme sa vždy dohodnú aj zabezpečovacie prostriedky na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (napr. zmluvná pokuta, ručenie, príp. iné).

8. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa aplikuje ustanoveniami § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.
9. Obsahom zmluvy o nájme musia byť práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu dohodnuté v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb.
10. Obsahom zmluvy o nájme 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 všeobecne záväzného nariadenia obce Gemerská Poloma upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma, ktoré môže vlastník (prenajímateľ) vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi.
11. Zmeny uvedené v odseku 8 je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa zmien schválených OZ v Gemerská Poloma a tento je ich povinný akceptovať.
12. Na iné zmeny alebo doplnky zmluvy o nájme sa vyžaduje písomná forma.

Článok 9

Zásady pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma a návrh postupu plnenia nájomného formou nákladov nájomcu vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru

1. Účelom tohto VZN je upraviť podmienky a pravidlá pre nájom uvoľnených bytových a nebytových priestorov, ak nebolo rozhodnuté o pridelení nebytového priestoru obecným zastupiteľstvom, a to formou ponukového konania.
2. Ponukovému konaniu predchádza zverejnenie v obecných a regionálnych médiách možnosť prenájmu bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve obce.
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 započítaním do nájomného za týchto podmienok:
 - a) pri zmene formy plnenia nájomného sa spíše písomný dodatok k zmluve o nájme, na základe preukázania výšky vynaložených nákladov nájomcom daňovými dokladmi,
 - b) prenajímateľ fyzickou kontrolou overí skutočne vynaložené náklady, ktorými došlo k zhodnoteniu nebytového priestoru vo vlastníctve obce.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené uznesením OZ č. 18/2015/OcZ A/3 v Gemerskej Polome, dňa 25.5.2015.
2. Toto VZN nadobúda platnosť dňom podpisu starostom obce Gemerská Poloma a účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

3. Dodatok č. 1/2017 k Všeobecne záväznému nariadeniu obce Gemerská Poloma č. 4/2015 o prenájme bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome uznesením č. 234/2017/OcZ dňa 11.12.2017 a nadobúda účinnosť dňa 26.12.2017.
4. Dodatok č. 2/2019 k Všeobecne záväznému nariadeniu obce Gemerská Poloma č. 4/2015 o prenájme bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome uznesením č. 150/2019/OcZ dňa 13.05.2019 a nadobúda účinnosť dňa 28.05.2019.

Mgr. Lillian Brondošová
starostka obce