

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Častá dňa : 20.11.2008
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Častá dňa 15.12.2008
VZN nadobúda účinnosť dňa : 1.1.2009

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE ČASTÁ č. 4/2008

o určení nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce.

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Obecné zastupiteľstvo obce Častá (ďalej len zastupiteľstvo) v zmysle § 6 ods. 1a a § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“), ktorým určuje minimálnu výšku sadzieb za prenájom nebytových priestorov a pozemkov na území obce Častá.
2. Nariadenie sa vzťahuje na nakladanie s majetkom obce, ktoré podľa § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. podlieha schvaľovaniu obecného zastupiteľstva. Konkrétne podmienky prenájmu nebytových priestorov a pozemkov vymedzuje príslušná nájomná zmluva, uzatvorená medzi prenajímateľom (obcou) a nájomcom (fyzická alebo právnická osoba).

Článok II. Postup pri prenájme majetku obce

1. Správcom obecného majetku je obec, príslušné kompetencie, práva a zodpovednosť sa týkajú obce ako vlastníka majetku.
2. Obec možnosť prenájmu svojho majetku (ponuku) zverejňuje obvyklým spôsobom na verejnej oznamovacej tabuli obce, internetovej stránke obce, v Informačníku obce prípadne vo verejných oznamovacích prostriedkoch.
3. Čas medzi zverejnením ponuky a možnosťou prihlásenia sa záujemcov a následným rokovaním zastupiteľstva o predloženej ponuke nemôže byť kratší ako 10 pracovných dní.
4. V osobitých prípadoch zastupiteľstvo rozhodne, že prenájom uskutoční bez predchádzajúcej ponuky a výberového konania uchádzačov.
5. Zastupiteľstvo o prenájme majetku rozhoduje následne po vyjadrení príslušnej komisie s dôrazom na rozhodujúce skutočnosti nájomnej zmluvy:
 - a) predmet nájmu a nájomca
 - b) dĺžka nájmu (obdobie na ktoré sa nájomná zmluva uzatvára)
 - c) stanovenie osobitých podmienok, spôsob platby nájomného prípadne iné
 - d) nájomná zmluva sa zásadne uzatvára na dobu určitú.

6. Zmluva o nájme majetku musí byť zmluvnými stranami podpísaná najneskôr v deň vzniku nájomného vzťahu, tým začína plynúť doba jej účinnosti.
7. Základná škola s materskou školou, ako správca vyčleneného obecného majetku – školské budovy a zariadenia, má právo uzatvárať v intenciách tohto nariadenia krátkodobé nájomné zmluvy (vzťahujúce sa na priebeh školského roka a využívanie jednotlivých školských zariadení), aby nedochádzalo k narušeniu výchovno-vzdelávacieho procesu, pre ktorý sú určené jednotlivé zariadenia (napr. telocvičňa jedáleň, ihriská).

Článok III. Určenie výšky nájomného

1. Výška nájomného nebytových priestorov je určená v nájomnej zmluve s prihliadnutím, či nájomcom je fyzická alebo právnická osoba a účel ktorému majetok obce slúži nájomcovi, pri zohľadnení verejného záujmu obce a občanov.
2. Účel nájmu a spôsob využívania obecného majetku je rovnako dôležité uviesť v nájomnej zmluve.
3. Nájomné za prenájom nebytových priestorov (nezohľadňuje poplatky, ktoré platí nájomca za elektriku, plyn, vodné a stočné a poistenie vybavenia – zariadenia objektu) sa určuje formou minimálnej sadzby za 1 m² podlahovej plochy, podľa spôsobu využívania prenajatého priestoru.
4. Minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy sa určuje takto :

a) predajné plochy obchodné priestory,	11,60,- €
b) kancelárie - administratívne priestory	13,30,- €
c) stravovacie plochy, reštauračné zariadenia vrátane kuchyne	13,30,- €
d) výrobné priestory dielne	10,00,- €
e) skladové, garážové a pivničné priestory	10,00,- €
f) sociálne zariadenia, čakárne, chodby, schodištia	10,00,- €
g) zariadenia služieb obyvateľom (krajčírstvo, kaderníctvo a pod.)	11,60,- €
h) zdravotnícke ambulancie	16,60,- €
i) športové zariadenia	8,30,- €
j) kultúrne zariadenia	8,30,- €

V nájomnej zmluve so zreteľom na vyššie uvedené je potrebné rozčleniť prenajatú plochu podľa spôsobu jej využívania.

Článok IV.

1. Spôsob určovania výšky nájomného podľa článku IV sa nevzťahuje na tie prípady, keď výška nájomného je určená jednotnou sadzbou za:

a) používanie stĺpov verejného osvetlenia na reklamné, alebo propagačné účely	90,00 €/stĺp/rok
b) inštalácia vysielačích alebo prijímacích antén	199,00 €/stožiar/rok
c) umiestnenie bankomatu (bez spotreby elektrickej energie)	398,00 €/1ks/rok

d) telocvičňa ZŠ s MŠ Častá	11,60 € /hod
e) jedáleň ZŠ s MŠ Častá	12,00 € /hod
f) miniihrisko pri ZŠ s MŠ Častá	9,90 € /hod

2. Sadzby nájomného určené v ods. 4 článku III. tohto nariadenia sa rovnako neuplatnia ak nebytové priestory sa budú prenajímať pre zariadenia sociálnych služieb, pre školské a predškolské zariadenia, pre kultúrno-výchovnú a osvetovú činnosť, pre orgány štátnej správy, keď nájomca hradí nájomné z prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu samosprávnych orgánov, štátnych fondov, zdravotnej, alebo sociálnej poisťovne. V takýchto prípadoch je ročná sadzba nájomného určená maximálne vo výške 8.50 € za 1 m² podlahovej plochy.

Článok V. Výška nájomného pozemkov

1. Výška nájomného za prenájom pozemkov vo vlastníctve obce Častá rovnako zohľadňuje účel ich využívania:
- komerčný pre podnikanie
 - reklamný a propagačný
 - verejný záujem – vybudovanie obslužného zariadenia na vlastné náklady prevádzkovateľa, ktoré znamená vyššiu úroveň vybavenia obce a slúži potrebám občanov obce a širokej verejnosti (čerpacia stanica PHM a ďalšie).
2. Sadzby nájomného za podmienok vymedzených v ods. 1 sú stanovené ako minimálna ročná sadzba:
- za prenájom pozemku so zreteľom na verejno-prospešný zámer obce a občanov 1 € za za 1 m² ročne,
 - za prenájom pozemku pod trvale umiestnenými predajnými stánkami 2 € za 1 m² ročne,
 - za prenájom pozemku, ktorý sa využíva na zriadenie letnej terasy (reštaurácie) s obsluhou 1,30 €/m² ročne v užívaní od 15.4. do 15.9. kalendárneho roka. Ak si prevádzkovateľ zriadi trvalú nerozoberateľnú konštrukciu s možnosťou dlhodobejšieho alebo celoročného využívania je sadzba za prenájom stanovená 1,70 €/m² ročne,
 - za užívanie pozemku obce, na ktorom sa zriadi prenosná garáž je určená sadzba 2,0 €/m² ročne za obstavaný priestor vrátane vstupu do garáže,
 - nájomné za prenájom plochy, ktorá slúži pre reklamné a propagačné účely (informačné a reklamné tabule, bilbordy) je stanovené podľa veľkosti reklamnej plochy (jednotlivých tabúl) nasledovne:

•	do 0,5m ²	60 €/rok
•	od 0,5m ² do 1m ²	120 €/rok
•	od 1m ² do 2m ²	160 €/rok
•	od 2m ² do 5m ²	200 €/rok
•	nad 5m ²	300 €/rok

3. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy podľa článku VI tohto nariadenia musí byť jednoznačne stanovený účel prenájmu v záujme stanovenia sadzby nájomného.

Článok VI. Platba nájomného

1. Výšku nájomného stanovenú nájomnou zmluvou nájomca uhradza v stanovenom termíne (ročne, štvrtročne, mesačne alebo jednorazovou platbou).
2. Prenajímateľ si v nájomnej zmluve vyhradzuje právo na každoročnú úpravu výšky nájomného v závislosti od miery ročnej inflácie. Nájomné sa každoročne upraví k 1.7. podľa miery ročnej inflácie (za predchádzajúci kalendárny rok) oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR. Takto upravená výška nájomného bude platná od 1.7. kalendárneho roku na obdobie 12 mesiacov trvania zmluvy o nájme formou dodatku tohto VZN. Podmienky a spôsob úpravy nájomného obsahuje príslušná nájomná zmluva alebo doplnok, ktorý tvorí jej bezprostrednú súčasť.
3. Prenajímateľ si v písomnej zmluve o nájme nebytových priestorov určených v čl. IV. ods. 2 vyhradí právo na úpravu výšky nájomného, ak dôjde k zmene osobitného predpisu, ktorým je určená maximálna ročná sadzba nájomného za tieto priestory.

Článok VII. Spoločné a záverečné ustanovenie

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce sa vzťahuje na nájomné zmluvy týkajúce sa prenájmu obecného majetku uzatvorené po nadobudnutí jeho účinnosti.
2. Nájomné zmluvy uzatvorené pred účinnosťou tohto nariadenia zostávajú naďalej v platnosti.
3. Zásadné zmeny spôsobu výpočtu sadzby a platby nájomného za prenájom obecného majetku možno riešiť len formou doplnku tohto nariadenia, alebo nájomnej zmluvy, ktorej sa zmena týka. Tieto zmeny je možné realizovať len po chválení obecným zastupiteľstvom.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Častej dňa 11. decembra 2008 uznesením č 76/OZ/2008 a nadobúda účinnosť dňom 01. 01. 2009 po jeho predchádzajúcom zverejnení obcou obvyklým spôsobom.

V Častej, dňa 11.12.2008

Stanislav Jablonovský
starosta obce