

## **VZN o nájme nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta Tisovec**

Mesto Tisovec v súlade s § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 , písm. g) Zákona 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení), § 9 a 9a Zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákonom 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, nadväzujúc na Zásady hospodárenia s majetkom Mesta Tisovec  
**vydáva**  
toto

Všeobecne záväzné nariadenie č.....2022 o nájme nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta Tisovec

### **§ 1**

#### **Účel nariadenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je určiť podmienky nájmu a výšku obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Tisovec (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. Toto VZN platí pre všetky organizácie vykonávajúce správu mestského 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;
  - b) za nebytové priestory sa nepovažuje príslušenstvo bytu ,alebo spoločné priestory domu;
  - c) 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**

#### **Návrhy na prenájom**

1. Návrhy na prenájom nebytových priestorov predkladá príslušné oddelenie Mestského úradu (ďalej aj „MsÚ“). Návrhy spracuje na vlastný podnet alebo na základe žiadosti fyzických osôb, fyzických, alebo právnických osôb, za účelom podnikania..
3. 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 nebytového priestoru**

1. Mestský úrad z vlastného podnetu alebo na písomnú žiadosť fyzickej alebo právnickej osoby o prenájom nebytového priestoru spracuje o predmete prenájmu materiál, ktorý predloží na zasadnutie ekonomickej komisie a komisie výstavby.
2. Nebytový priestor, ktorý má byť predmetom prenájmu, musí byť jasne identifikovaný.
3. Mestský úrad zabezpečí vypracovanie návrhu zmluvy o prenájom nebytových priestorov, vrátane ich príloh.
4. Na základe odporúčania ekonomickej komisie a komisie výstavby, predloží MsÚ materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva na rozhodnutie vo veci samej aj s návrhom na uznesenie.
5. 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, ulica, kde stojí, katastrálne územie a číslo parcely, poschodie, na ktorom sa priestor nachádza, jeho presná výmera),
  - b) Spôsob, ktorým sa má prenájom nebytového priestoru realizovať – na základe VZN, obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu alebo priamym prenájomom,
  - c) Minimálnu cenu, za ktorú sa má prenajať m<sup>2</sup> predmetného nebytového priestoru.
6. Mestské 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 mesta sa v súlade so Zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí musí vykonať:
  - a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
  - b) dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (ďalej len „dražba“),
  - c) priamym prenájomom, ak toto nariadenie neustanovuje inak.
2. Pri jednotlivých formách prenájmu nebytového priestoru sa postupuje primerane podľa Zákona 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 6, §7, §8 a § 11 VZN ..../2022 o prevodoch vlastníctva majetku a o nájme majetku vo vlastníctve mesta Tisovec.

#### §6

##### **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.

## **§ 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.

## **§ 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, 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. Nebytový priestor musí byť v nájomnej zmluve presne vymedzený tak, aby nemohlo dôjsť k jeho zámene 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).
4. Spôsob platby nájomného je presne určený v nájomnej zmluve a na základe dohody zmluvných strán.
5. 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**

### **Stanovenie ročnej úhrady za užívanie – základná sadzba nájmu nebytových priestorov**

1. Ceny za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa stanovujú dohodou. Základná sadzba ročného nájomného za prenájom 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy je stanovená podľa charakteru,

povahy vykonávanej činnosti a účelu využitia nebytového priestoru nasledovne:

<b>Zóna</b>	<b>Názov</b>	<b>Nájomné EUR/m2</b>
<b>I.</b>	<b>Budova radnice Tisovec</b>	15 eur/m2
<b>II.</b>	<b>Centrálna mestská zóna:</b> - Historické jadro mesta – Nám. Dr. V. Clementisa - Partizánska ulica po rodinný dom, súp.čís. 151/36 - Daxnerova ulica po Daxnerov dom, súp.čís. 781/18 - Muránska ulica po odbočku k IBV Tisovec (po RD súp.čís. 557/26) - Jesenského ulica po budovu Evanjelického gymnázia súp.čís. 836/3 - Malinovského ulica - Jozeffyho ulica - Francisciho ulica	10 eur/m2
<b>III.</b>	<b>Ostatný intravilán mesta Tisovec, okrem okrajových častí (v zóneV.)</b>	5 eur/m2
<b>IV.</b>	<b>Okrajové časti mesta</b> – Slávča, Rimava, Hámor od budovy súp.čís. 1244, Losinec, Šťavica, mestská časť Rimavská Píla	5 eur/m2
<b>V.</b>	<b>Rekreačné oblasti</b> – Bánovo, Rejkovo	8 eur/m2

2. V budove Radnice Tisovec nájomné vo výške 15 eur/m2 sa vzťahuje iba na priestory predajne. V ostatných priestoroch je nájom vo výške 10 eur/m2.

3. Za prenájom nebytových priestorov v budove zdravotného strediska na ul. Malinovského č.5 pre poskytovanie služieb zdravotníckej starostlivosti sa stanovuje osobitná sadzba nájomného nasledovne:

- priestory ambulancie 20 eur/m2

- vedľajšie priestory (napríklad chodby, zádveria, soc. zariadenia, umývarky, kotolne, pivnice a pod.) 15 eur/m2.

Nájomné za dlhodobý prenájom pri využití priestorov na sociálno-zdravotnícke, kultúrno-spoločenské a športové účely, resp.na zabezpečenie nevyhnutných pre občanov mesta sa môže rozhodnutím mestského zastupiteľstva v Tisovci znížiť.

5. Ceny služieb spojených s užívaním nebytových priestorov si zmluvné strany dohodnú v nájomnej zmluve.

## §10

### Výška nájmu pozemkov

1. Nájomné za pozemky sa určuje dohodou zmluvných strán, minimálne vo výške ročnej sadzby za 1m2 pozemku určený pre jednotlivé mestské zóny.
2. Pozemky prenajímané v intraviláne mesta Tisovec a m.č. Rimavská Píla členia na:
  - a) spevnené plochy asfaltom, resp. betónom,
  - b) nespevnené plochy ,verejná zeleň a záhrady
3. Výška nájomného za **spevnené plochy** podľa mestských zón:

Zóna	Názov	Nájomné EUR/m <sup>2</sup>
I.	Historické jadro mesta	5 eur/m <sup>2</sup>
II.	Centrálna mestská zóna	4 eur/m <sup>2</sup>
III.	Ostatný intravilán mesta Tisovec, okrem okrajových častí	3 eur/m <sup>2</sup>
IV.	Okrajové časti mesta – Šťavica a mestská časť Rimavská Píla	3 eur/m <sup>2</sup>
V.	Rekreačné oblasti – Bánovo, Rejkovo	2 eur/m <sup>2</sup>
VI.	Extravilán mesta Tisovec a mestskej časti Rimavská Píla okrem Šťavice	2 eur/m <sup>2</sup>

Hranice mestských zón sú určené v zmysle §9, bod1. tohto VZN.

#### 4. Nájomné za nespevnené plochy:

Zóna	Názov	Nájomné EUR/m <sup>2</sup>
I.	Historické jadro mesta	5 eur/m <sup>2</sup>
II.	Centrálna mestská zóna	4 eur/m <sup>2</sup>
III.	Ostatný intravilán mesta Tisovec, okrem okrajových častí	3 eur/m <sup>2</sup>
IV.	Okrajové časti mesta – Šťavica a mestská časť Rimavská Píla	2,50 eur/m <sup>2</sup>
V.	Rekreačné oblasti – Bánovo, Rejkovo	2,50 eur/m <sup>2</sup>
VI.	Extravilán mesta Tisovec a mestskej časti Rimavská Píla okrem Šťavice	1,50 eur/m <sup>2</sup>

#### 5. Nájomné za poľnohospodárske a lesné pozemky cena sa stanovuje dohodou-minimálne 0,10 eur/m<sup>2</sup> pri prenájme na účely prevádzkovania poľnohospodárskeho podniku a 0,05 eur/ m<sup>2</sup> pri ostatných nájmoch.

Obvyklé nájomné za nájom pozemkov, na ktorých sa budú nachádzať alebo sa už nachádzajú letné záhradky pri reštauračnom zariadení a letné terasy ako demontovateľné konštrukcie postavené z ľahkých stavebných materiálov, pričom nájomná zmluva sa uzavrie len v prípade doby užívania od 1 mesiaca, nakoľko užívanie pozemku do 1 mesiaca upravuje osobitný predpis sa stanovuje: 20 eur/m<sup>2</sup>

Obvyklé nájomné za nájom pozemkov sa stanovuje na 5 €/m<sup>2</sup>/rok na účely skládok dreva týkajúcich sa nájomcov a vlastníkov bytov v bytových domoch, v ktorých je možnosť vykurovania len pevným palivom z dôvodu obmedzenej možnosti skladovacích priestorov (pivníc). Nájomná zmluva bude uzavretá v prípade doby užívania od 1 mesiaca. Užívanie pozemku do 1 mesiaca upravuje osobitný predpis.

Nájomné za nebytové priestory v budovách vo vlastníctve mesta sa pri dôvodoch hodných osobitného zreteľa stanoví minimálne na 5 €/m<sup>2</sup>/rok a to pre občianske združenia, športové kluby,

verejnoprospešné služby a to najmä poskytovanie zdravotnej starostlivosti, poskytovanie sociálnej pomoci a humanitárna starostlivosť, tvorba, rozvoj, ochrana, obnova a prezentácia duchovných a kultúrnych hodnôt, ochrana ľudských práv a základných slobôd, vzdelávanie, výchova a rozvoj telesnej kultúry, výskum, vývoj, vedecko-technické služby a informačné služby, tvorba a ochrana životného prostredia a ochrana zdravia obyvateľstva, služby na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti pričom nájomca si musí zároveň uhrádzať náklady za energie..

## §11

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pri uzatváraní zmlúv na dobu neurčitú sa dojednáva výpovedná lehota a 1 mesačná zábezpeka nájomného.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať vec do podnájmu bez súhlasu mesta.
  
3. Dôvodom hodným osobitného zreteľa je:
  - a) nájom pre investorov, ktorí vytvoria nové pracovné miesta v lokalitách pre výrobné a podnikateľské aktivity v zmysle územného plánu mesta,
  - b) nájom súvisiaci s mestu prospešnou športovou činnosťou športových klubov,
  - c) nájom súvisiaci s mestu prospešnou činnosťou,
  - d) nájom súvisiaci so sídlom orgánov verejnej správy,
  - e) nájom mestských obchodných spoločností
  - f) nájom súvisiaci so školami a školskými zariadeniami.
  
4. V prípade žiadostí o zníženie obvyklej sadzby nájomného pri dôvodoch hodných osobitného zreteľa o tejto sadzbe rozhodne zastupiteľstvo, pričom však táto sadzba nesmie byť nižšia ako 50% obvyklého nájmu.
  
5. Toto VZN bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Tisovci uznesením č.....
6. Toto VZN nadobúda účinnosť 15 dňom od jeho vyvesenia.
7. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší VZN mesta Tisovec ,ktorým sa ustanovuje výška nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta , schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v tisovci č. 182/2011 zo dňa 24.novembra 2011 .

V Tisovci 17.5.2022

Vypracovala: Ing. Eva Kučeráková

