

Obecné zastupiteľstvo Obce Mníšek nad Hnilcom (*d'alej len „OZ“*) v súlade s § 6 a § 11 ods. 4 písm. g/ s použitím § 4 ods. 3/ písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, zákona č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení vydáva **pre územie obce Mníšek nad Hnilcom**

Všeobecne záväzné nariadenie obce Mníšek nad Hnilcom č. 02/2023 o určení sadzieb nájomného za prenájom **nebytových priestorov** vo vlastníctve obce Mníšek nad Hnilcom, výšky nájomného za užívanie **pozemkov** vo vlastníctve obce Mníšek nad Hnilcom a o zriadení vecného bremena

Obsah

Článok I. Úvodné ustanovenia.....	1
Článok II. Definícia pojmov.....	1
HLAVA I PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV.....	2
Článok III. Kategorizácia a výška nájomného za prenájom nebytových priestorov.....	2
Článok IV. Pridel'ovanie nebytových priestorov.....	2
HLAVA II PRENÁJOM POZEMKOV A ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA.....	3
Článok V. Prenájom pozemkov vo vlastníctve obce.....	3
Článok VI. Výška nájomného za užívanie pozemkov.....	4
Článok VII. Zriadenie vecného bremena na pozemok.....	4
Článok VIII. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena na pozemok.....	4
Článok IX. Záverečné ustanovenia.....	5
Všeobecné podmienky pre vypisovanie VÝBEROVÉHO KONANIA na obsadenie nebytových priestorov NA PODNIKATEĽSKÉ ÚČELY (<i>d'alej len všeobecné podmienky</i>).....	6

Článok I. Úvodné ustanovenia

- Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje:
 - výšku nájomného za užívanie nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Mníšek nad Hnilcom na území obce Mníšek nad Hnilcom (*d'alej len „obec“*) pre fyzické a právnické osoby;
 - výšku nájomného za užívanie pozemkov vo vlastníctve obce
 - zriadenie vecného bremena na pozemok vo vlastníctve obce
- Výška nájomného je záväzná aj pre podnikateľské subjekty založené alebo zriadené obcou vo vzťahu k majetku obce, ktorým disponujú a tiež vo vzťahu k ich činnostiam zakotveným v zakladateľských listinách.

Článok II. Definícia pojmov

- Obec je vlastníkom nehnuteľného majetku, rozsah ktorého mu je daný zákonom.
- Nehnuteľný majetok tvoria pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.
- Pozemok je vymedzená časť zemskeho povrchu, na ktorý sa viaže predpísaný režim, teda viažu sa naň určité práva a povinnosti vlastníka resp. užívateľa. Je určený druhom, parcelným číslom a výmerou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako bývanie.

HLAVA I PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok III. Kategorizácia a výška nájomného za prenájom nebytových priestorov

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov sa určuje dohodou zmluvných strán (na základe posúdenia vstupných údajov) v rámci ponúkaných *minimálnych* ročných sadzieb za 1 m² podlahovej plochy podľa miesta, kde sa nachádzajú.

2. Minimálne ročné sadzby nájomného sa stanovujú nasledovne:

2.1	Nebytové priestory na podnikateľské – komerčné účely:	Minimálna výška nájmu
a)	súp. č. 304 o výmere 23 m ² - vo dvore vľavo	9,93 €/m ² /rok
	súp. č. 304 o výmere 40,1 m ² - vľavo od vchodu vpredu	9,93 €/m ² /rok
	súp. č. 304 o výmere 53,65 m ² - vpravo od vchodu - predajná plocha	9,93 €/m ² /rok
	- skladové priestory	6,90 €/m ² /rok
	- ostatné priestory	4,32 €/m ² /rok
	súp. č. 306 – predajné priestory 28,30 m ²	7,64 €/m ² /rok
	- skladové priestory 19,3 m ²	5,31 €/m ² /rok
		Minimálna výška nájmu
	Nebytové priestory na podnikateľské – verejnoprospešné účely:	
	súp. č. 117 - priestory predajne 60,37 m ²	12,95 €/m ² /rok
	- skladové priestory 50,98 m ²	6,9 €/m ² /rok
	súp. č. 292 – priestory telefónnej ústredne 18,93m ²	9,96 €/m ² /rok
	priestory prevádzky pošty o výmere 55,76 m ²	10,788 €/m ² /rok
2.2	Nebytové priestory na zdravotné služby	
a)	súp. č. 4 o výmere 72,44 m ² (amb. pre dospelých)	12,95/m ² /rok
	súp. č. 4 o výmere 46,434 m ² (detská ambulancia)	12,95/m ² /rok
	súp. č. 4 o výmere 21,15 m ² (zubná ambulancia)	12,95/m ² /rok
2.3	Nebytové priestory na nekomerčné – verejnoprospešné účely	
a)	súp. č. 117 – priestory polície o výmere 71,68 m ²	10 €/rok
2.4	Garáže a iné nebytové priestory	
a)	garáž pri súp. č. 443 o výmere 26 m ²	1,998 €/m ² /rok
2.5	Nebytové priestory v ZŠ	Krátkodobý prenájom
	Ostatné priestory mimo prevádzky ZŠ: - pre občanov obce	2,5 € / hod.
	- pre cudzích	5 € / hod.

3. V sadzbe nájomného **nie je zahrnutá cena služieb** poskytovaných v súvislosti s užívaním nebytových priestorov.

Článok IV. Pridelovanie nebytových priestorov

1. O pridelovaní všetkých nebytových priestorov do dlhodobého prenájmu rozhoduje OZ.
2. Po uvoľnení nebytových priestorov na podnikateľské účely podľa 2.1. vypíše obec výberové konanie na obsadenie voľných nebytových priestorov. Pri hodnotení výberového konania sa zohľadňuje najmä ekonomickú výhodnosť, charakter a povahu činností žiadateľov.
3. Administratívu nájomných zmlúv na prenájom nebytových priestorov zabezpečuje v spolupráci s právnym zástupcom obce:
 - a. Obecný úrad
 - b. ZŠ
4. Nájomná zmluva sa **uzatvára na dobu neurčitú**, resp. na dobu určitú, podľa stanoviska OZ.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Sankcie: za nájomné neuhradené v termíne a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude obec uplatňovať voči nájomcovi úroky z omeškania vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

7. Všetky záležitosti súvisiace s nájmom nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve obce a nie sú upravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
8. Žiadateľ nesmie mať žiadne nevysporiadané záväzky voči obci a jeho organizáciám.
9. Prenajímateľ má právo vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly účelného využívania nebytových priestorov.

HLAVA II PRENÁJOM POZEMKOV A ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

Článok V. Prenájom pozemkov vo vlastníctve obce

A. Kompetencie orgánov obce vo vzťahu k nájmu pozemkov

1. Žiadosti o prenájom pozemkov prejednáva OZ alebo Komisia na základe výberových konaní, okrem výnimočných prípadov pri prenájmoch pozemkov z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa zákona o majetku obcí.
2. Prenájom pozemkov vo vlastníctve obce schvaľuje OZ.

B. Náležitosti zmluvy a zmluvné povinnosti

1. Identifikácia žiadateľa /budúceho nájomcu/
 - Fyzická osoba : meno, priezvisko, adresa trvalého, resp. prechodného pobytu
 - Právnická osoba : názov, sídlo, IČO
2. Účel využitia pozemku
3. Predpokladaná doba nájmu
4. Identifikácia pozemku : lokalita, parcelné číslo pozemku, druh pozemku, kópia LV, výmera

C. Náležitosti žiadosti právnickej osoby a fyzickej osoby ako žiadateľa o prenájom pozemku

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, resp. neurčitú podľa stanoviska OZ
2. Zmluva musí obsahovať :
 - Presné označenie zmluvných strán (podľa čl. V., písm. B, bod 1.)
 - Predmet nájmu (podľa čl. V., písm. B, bod 4.)
 - Presne vymedzený účel nájmu pozemku
 - Doba nájmu
 - Cena nájmu
3. Ak obec prenajme nájomcovi len časť pozemku, musí byť táto časť vyznačená graficky na podklade z katastrálnej mapy, ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy – situačný náčrt. Vyznačenie na podklade geometrického zamerania zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

D. Osobitné dojednania

1. Nájomca je oprávnený užívať pozemok alebo jeho časť iba na účel dohodnutý v nájomnej zmluve podľa podmienok stanovených v nájomnej zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať pozemok alebo jeho časť do podnájmu tretiemu subjektu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. **V každej zmluve si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostrannej úpravy ceny nájmu pozemku formou písomného oznámenia nájomcovi najneskôr 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmeny ceny za nájom pozemku všeobecne záväzným nariadením obce.**
4. Na zabezpečenie úhrady nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatom pozemku a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
5. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného za prenájom pozemku v stanovenej lehote splatnosti, vzniká prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka.

6. Všetky záležitosti súvisiace s nájmom pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve obce a nie sú upravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
7. Žiadateľ nesmie mať žiadne nevysporiadané záväzky voči obci a jeho organizáciám.
8. Prenajímateľ má právo vstupovať na prenajaté pozemky za účelom vykonávania kontroly účelného využívania pozemkov.

Článok VI. Výška nájomného za užívanie pozemkov

1. Cena nájmu za dočasné užívanie pozemkov sa dojednáva dohodou podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách.
2. Minimálna **cena nájmu** za užívanie pozemkov sa určuje nasledovne:
 - a) druh pozemku: trvalý trávny porast, orná pôda, les – 0,005€/m²/rok
 - b) druh pozemku: záhrada, zastavaná plocha, ostatná plocha – 0,05€/m²/rok
 - c) pozemok pod prenosnou bunkou (napr. garáž, sklad), na súkromné účely: 0,5€/m²/rok
 - d) pozemok pod prenosnou bunkou na spevnených plochách, na súkromné účely: 1 €/m²/rok
 - e) pozemok (spevnené plochy), prenajímané na podnikateľské účely: 6€/m²/rok
 - f) pozemok (spevnené plochy), prenajímané na podnikateľské účely – priamy predaj: 17€/m²/rok
3. Určuje sa minimálna výška nájmu 10 €.

Článok VII. Zriadenie vecného bremena na pozemok

1. Žiadosť o zriadenie vecného bremena na pozemok/ časť pozemku prejednáva a rozhoduje OZ.
2. Náležitosti žiadosti právnickej osoby a fyzickej osoby ako žiadateľa o zriadenie vecného bremena a náležitosti zmluvy o zriadení vecného bremena, resp. zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa uvádzajú v rozsahu znenia čl. V., časť B., C..
3. Vecné bremeno na pozemok, resp. časť pozemku je možné zriadiť v rozsahu:
 - A) práva umiestnenia stavby, časti stavby, stavebného objektu, zariadenia, inžinierskeho vedenia, prípojky a pod.
 - B) práva prechodu, prejazdu, vstupu, parkovania, skladovania a pod.
4. Ak obec ako povinný z vecného bremena zriadi vecné bremeno len na určitú časť pozemku, musí byť táto časť vyznačená graficky na geometrickom pláne, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy o zriadení vecného bremena. Spracovanie geometrického plánu zabezpečuje oprávnený z vecného bremena na vlastné náklady.

Článok VIII. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena na pozemok

1. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena na pozemok sa dojednáva dohodou podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, resp. podľa znaleckého posudku spracovaného na náklady oprávneného z vecného bremena.
2. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena podľa čl. VII., bod 3., časť A)
 - Jednorazový poplatok vo výške : 34 €/jednotka (jednotka = m², bm a pod.)
3. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena podľa čl. VII., bod 3., časť B)
 - Ročný poplatok vo výške : 34 €/rok
4. Výška jednorazovej náhrady za obmedzenie vlastníckych práv k pozemku, ku ktorému obmedzeniu dochádza na základe osobitných zákonov* sa určí podľa znaleckého posudku, spracovaného na náklady žiadateľa.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvy o nájme nebytových priestorov, o nájme pozemkov, o zriadení vecného bremena uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN ostávajú v pôvodnom znení. Dodatkom sa upravujú zmluvy, ktoré nedosahujú minimálnu výšku určenú týmto VZN č. VI. bod 3.
2. Schválením tohto VZN stráca platnosť predchádzajúce VZN č. 01/2017.
3. **Výnimky** z tohto VZN je oprávnený udeliť starosta obce po prerokovaní vo finančnej komisii obecného zastupiteľstva, ak je to v záujme obce.
4. OZ v Mníšku nad Hnilcom schválilo toto VZN dňa 13.11.2023, uznesením č. 186/2023
5. VZN nadobúda účinnosť dňa: 1.1.2024

V Mníšku nad Hnilcom dňa 14.11.2023

Ing. Ľudovít Kujnisch
starosta obce

VZN:

Návrh vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 24.10.2023
Návrh zverejnený na webovej adrese obce dňa: 24.10.2023
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do: 8.11.2023
Doručené pripomienky (počet): 0
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 10.11.2023
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa: 10.11.2023
Schválené Obecným zastupiteľstvom dňa: 13.11.2023 pod č. uzn.186/2023
Vyvesené na úradnej tabuli obce Mníšek nad Hnilcom, 14.11.2023
zverejnené na CUET a webovej stránke obce:
Zvesené z úradnej tabule obce dňa:
Zverejnené na webovom sídle obce dňa:
Nadobúda účinnosť dňom: 1.1.2024

*napr. zákon č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení

Všeobecné podmienky pre vypisovanie VÝBEROVÉHO KONANIA na obsadenie nebytových priestorov NA **PODNIKATEĽSKÉ ÚČELY** (ďalej len všeobecné podmienky)

- 1 Na základe týchto **Všeobecných podmienok** sa vypisuje výberové konanie na obsadenie nebytových priestorov vo vlastníctve obce určené na podnikateľské účely
- 2 *Vypisovanie výberového konania - výberové konanie vypisuje starosta obce.*
 - 2.1 *Vypísanie výberového konania musí obsahovať:*
 - popis nebytových priestorov (presná adresa, výmera)
 - presný termín na podanie prihlášky
 - presná adresa, na ktorú je potrebné prihlášku podať
 - náležitosti, ktoré je potrebné v prihláške uviesť (t.j. meno/obchodný názov, adresa, kontakt, stručný podnikateľský zámer, prílohou by mal byť živnostenský list alebo iné oprávnenie na podnikanie)
 - predpokladaný termín obsadenia nebytových priestorov nájomcom
 - kontaktné údaje osoby, ktorá poskytne bližšie informácie
 - dátum vypísania výberového konania
 - podpis štatutárneho zástupcu a pečiatka obce
 - 2.2 *Zverejňovanie podmienok výberového konania*
 - na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce Mníšek nad Hnilcom
 - 2.3 *Lehota na podávanie prihlášok do výberového konania*
 - je spravidla 15 dní od zverejnenia oznamu o výberovom konaní
 - musí byť uvedená v ozname o výberovom konaní
 - 2.4 *Skrátené výberové konanie*
 - v odôvodnených prípadoch, ktoré navrhne komisia a schváli OZ, sa lehota na podávanie prihlášok môže skrátiť na dobu minimálne 7 dní, v takomto prípade sa vypíše skrátené výberové konanie
- 3 *Komisia pre výberové konanie*
 - komisiu menuje starosta obce, pričom počet členov komisie je vždy nepárny
- 4 *Priebeh a výsledky výberového konania*
 - 4.1 Predseda výberovej komisie zhodnotí predložené žiadosti do výberového konania a podľa možnosti najneskôr do 14 dní od ukončenia lehoty na podávanie prihlášok zvolá zasadnutie komisie.
 - 4.2 Na každé výberové konanie sa pozývajú aj žiadatelia na základe prihlášok do výberového konania, aby osobne prezentovali svoj podnikateľský zámer.
 - 4.3 Komisia upozorní každého účastníka o tom, že v prípade, ak mu bude odsúhlasený prenájom nebytových priestorov a on po rozhodnutí OZ odstúpi, resp. nedostaví sa k podpisu zmluvy, uhradí škodu (ušlý nájom, preddavok na služby – teplo, voda, el. energia) vzniknutú obci tým, že priestory nemohli byť včas obsadené nájomcom.
 - 4.4 Po ukončení výberového konania komisia hlasovaním rozhodne o poradí pridelenia jednotlivých voľných nebytových priestorov pre uchádzačov a predloží návrh na schválenie do OZ. Po ukončení výberového konania sa zhotovuje zápisnica zo zasadnutia výberovej komisie.
 - 4.5 Výsledky výberového konania sa oznamujú všetkým účastníkom písomne po rokovaní OZ na základe uznesenia OZ v lehote do 7 dní.
 - 4.6 V prípade žiadateľa, ktorý má voči obci pohľadávky, je možné viazať pridelenie priestorov do prenájmu na vyrovnanie uvedených pohľadávok.
 - 4.7 Pri podpise Nájomnej zmluvy je nájomca povinný zaplatiť vopred 3-mesačné nájomné a zároveň je povinný striktné dodržiavať 3-mesačnú výpovednú lehotu.
 - 4.8 V prípade, že sa budúci nájomca nedostaví k podpisu Nájomnej zmluvy do určeného termínu, starosta obce automaticky vypíše od ďalšieho dňa nové výberové konanie alebo ponúkne prenájom nebytových priestorov inému uchádzačovi, ktorý nebol na výberovom konaní úspešný, resp. bol na druhom mieste v počte hlasov.
 - 4.9 Nájomca môže požiadať o posunutie termínu obsadenia nebytových priestorov len z preukázateľne vážnych dôvodov.

V Mníšku nad Hnilcom, dňa:

Ing. Ľudovít Kujniš
starosta obce