Obecné zastupiteľstvo Obce Mníšek nad Hnilcom (ďalej 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 01/2025

o určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov, výšky nájomného za užívanie pozemkov, vo vlastníctve obce Mníšek nad Hnilcom a o zriadení vecného bremena

Obsah

1. Úvodné ustanovenia 1
2. Definícia pojmov 1
HLAVA I PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 2
3. Kategorizácia a výška nájomného za prenájom nebytových priestorov 2
4. Prideľovanie nebytových priestorov 2
HLAVA II PRENÁJOM POZEMKOV A ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA 3
5. Prenájom pozemkov vo vlastníctve obce 3
6. Výška nájomného za užívanie POZEMKOV 4
7. Zriadenie vecného bremena na pozemok 4
8. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena na pozemok 4
9. Záverečné ustanovenia 5
príloha č. 1: Všeobecné podmienky pre vypisovanie výberového konania na obsadenie nebytových priestorov na podnikateľské účely (ďalej len všeobecné podmienky) 6

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje:
1.2. výšku nájomného za užívanie nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Mníšek nad Hnilcom na území obce Mníšek nad Hnilcom (ďalej len „obec“) pre fyzické a právnické osoby;
1.3. výšku nájomného za užívanie pozemkov vo vlastníctve obce
1.4. zriadenie vecného bremena na pozemok vo vlastníctve obce
1.5. 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.

2. Definícia pojmov

2.1. Obec je vlastníkom nehnuteľného majetku, rozsah ktorého mu je daný zákonom.
2.2. Nehnuteľný majetok tvoria pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.
2.3. Pozemok je vymedzená časť zemského 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.
2.4. Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

2.5. Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako bývanie.

HLAVA I PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

3. Kategorizácia a výška nájomného za prenájom nebytových priestorov

3.1. 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.

3.2. **Minimálne ročné sadzby** nájomného sa stanovujú nasledovne:

a) Nebytové priestory na podnikateľské – komerčné účely:
- súp. č. 304:
  - o výmere 23 m2 - vo dvore vľavo 9,93 €/m2/rok
  - o výmere 40,1 m2 - vľavo od vchodu vpredu 9,93 €/m2/rok
  - o výmere 53,65 m2- vpravo od vchodu:
    - predajná plocha 6,90 €/m2/rok
    - skladové priestory 4,32 €/m2/rok
    - ostatné priestory 9,93 €/m2/rok

b) súp. č. 306
- predajné priestory 28,30 m2 7,64 €/m2/rok
- skladové priestory 19,3 m2 5,31 €/m2/rok

c) Nebytové priestory na podnikateľské – verejnoprospešné účely:
- súp. č. 117
  - priestory predajne 60,37 m2 12,95 €/m2/rok
  - skladové priestory 50,98 m2 6,9 €/m2/rok

d) súp. č. 292
- priestory telefónnej ústredne 18,93m2 9,96 €/m2/rok
- priestory prevádzky pošty o výmere 55,76 m2 10,788 €/m2/rok

e) Nebytové priestory na zdravotné služby
- súp. č. 4:
  - o výmere 72,44 m2 (amb. pre dospelých) 12,95/m2/rok
  - o výmere 46,434 m2 (detská ambulancia) 12,95/m2/rok
  - o výmere 21,15 m2 (zubná ambulancia) 12,95/m2/rok

f) Nebytové priestory na nekomerčné – verejnoprospešné účely
- súp. č. 117 – priestory polície o výmere 71,68 m2 10 €/rok

g) Nebytové priestory v ZŠ 5€/hod

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

4. Prideľovanie nebytových priestorov

4.1. O prideľovaní všetkých nebytových priestorov do dlhodobého prenájmu rozhoduje OZ.

4.2. 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 ekonomická výhodnosť, charakter a povaha činností žiadateľov.

4.3. Administratívu nájomných zmlúv na prenájom nebytových priestorov zabezpečuje v spolupráci s právnym zástupcom obce: Obecný úrad a ZŠ

4.4. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú, resp. na dobu určitú, podľa stanoviska OZ.**

4.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

4.6. 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.
4.7. Všetky záležitosti súvisiace s nájmom nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve obce a nie sú upravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných predpisov SR.
4.8. Žiadateľ nesmie mať žiadne nevysporiadané záväzky voči obci a jeho organizáciám.
4.9. Prenajímateľ má právo vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly účelného využívania nebytových priestorov.

HLAVA II PRENÁJOM POZEMKOV A ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

5. Prenájom pozemkov vo vlastníctve obce

5.1. A. Kompetencie orgánov obce vo vzťahu k nájmu pozemkov

a) 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.
b) Prenájom pozemkov vo vlastníctve obce schvaľuje OZ.

5.2. B. Náležitosti zmluvy a zmluvné povinnosti

a) Identifikácia žiadateľa /budúceho nájomcu/
   - Fyzická osoba : meno, priezvisko, adresa trvalého, resp. prechodného pobytu
   - Právnická osoba : názov, sídlo, IČO
b) Účel využitia pozemku
c) Predpokladaná doba nájmu
d) Identifikácia pozemku : lokalita, parcelné číslo pozemku, druh pozemku, kópia LV, výmera

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

a) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, resp. neurčitú podľa stanoviska OZ
b) Zmluva musí obsahovať :
   - Presné označenie zmluvných strán (podľa 5.2. a)
   - Predmet nájmu (podľa 5.2. d)
   - Presne vymedzený účel nájmu pozemku
   - Doba nájmu
   - Cena nájmu
c) 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 nákres. Vyznačenie na podklade geometrického zamerania zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

5.4. D. Osobitné dojednania

a) Nájomca je oprávnený užívať pozemok alebo jeho časť iba na účel dohodnutý v nájomnej zmluve podľa podmienok stanovených v nájomnej zmluve.
b) Nájomca nie je oprávnený prenechať pozemok alebo jeho časť do podnájmu tretiemu subjektu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
c) 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.

d) Na zabezpečenie úhrady nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sú na prenajatom pozemku a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
e) 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.
f) 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.
g) Žiadateľ nesmie mať žiadne nevysporiadané záväzky voči obci a jeho organizáciám.
h) Prenajímateľ má právo vstupovať na prenajaté pozemky za účelom vykonávania kontroly účelného využívania pozemkov.

6. Výška nájomného za užívanie POZEMKOV

6.1. Cena nájmu za dočasné užívanie pozemkov sa dojednáva dohodou podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách.
6.2. 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
- (v prípade, že sa tieto pozemky využívajú ako pozemky z bodu 2. a), určí sa aj cena podľa tohto bodu)

c) pozemok pod prenosnou bunkou (napr. garáž, sklad): 0,5€/m2/rok
d) pozemok pod prenosnou bunkou na spevnených plochách: 1 €/m2/rok
e) pozemok (spevnené plochy), priamy predaj: 17€/m2/rok
6.3. Určuje sa minimálna výška nájmu 10 €.

7. Zriadenie vecného bremena na pozemok

7.1. Žiadosť o zriadenie vecného bremena na pozemok/ časť pozemku prejednáva a rozhoduje OZ.
7.2. 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. 5, ods. 5.2 a 5.3.
7.3. 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.
7.4. 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.

8. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena na pozemok

8.1. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena na pozemok sa dojednáva dohodou podľa z. č. 18/1996 Z.z. o cenách, resp. podľa znaleckého posudku spracovaného na náklady oprávneného z vecného bremena.
8.2. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena podľa 7.3. a) jednorazový: 34 €/jednotka (jednotka = m2, bm a pod.)
8.3. Výška poplatku za zriadenie vecného bremena podľa 7.3. b) ročný: 34 €/rok

8.4. Výška jednorazovej náhrady za obmedzenie vlastníckych práv k pozemku, ku ktorému obmedzeniu dochádza na základe osobitných zákonov[1] sa určí podľa znaleckého posudku, spracovaného na náklady žiadateľa.

9. Záverečné ustanovenia

9.1. Zmluvy o nájme nebytových priestorov, o nájme pozemkov, o zriadení vecného bremena uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN ostávajú v pôvodnom znení. Dodatkom sa upravia tie zmluvy, ktoré nedosahujú minimálnu výšku určenú týmto VZN čl.6.
9.2. Schválením tohto VZN stráca platnosť predchádzajúce VZN č. 02/2023.
9.3. **Výnimky z tohto VZN** je oprávnený udeliť starosta obce po prerokovaní vo finančnej komisii obecného zastupiteľstva, ak je to v záujme obce.

V Mníšku nad Hnilcom dňa: 10.7.2025

Ing. Ľudovít Kujnisch
starosta obce

VZN:

1	návrh vyvesený na CUET a úradnej tabuli obce dňa:	13.06.2025
2	návrh zverejnený na web. sídle obce dňa:	13.06.2025
3	lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do:	23.06.2025
4	doručené pripomienky (počet):	0
7	schválené Obecným zastupiteľstvom dňa:	30.6.2025
8	vyvesené na úradnej tabuli obce Mníšek nad Hnilcom, zverejnené na CUET:	21.7.2025
9	zvesené z úradnej tabule obce dňa:	5.8.2025
10	zverejnené na webovom sídle obce dňa:	21.7.2025
11	nadobúda účinnosť dňom:	5.8.2025

[1] napr. zákon č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení

príloha č. 1: ***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 a pod.)
- 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 - menuje starosta obce, pričom počet členov je vždy nepárny

4 Priebeh a výsledky výberového konania

4.1 Predseda komisie zhodnotí predložené žiadosti a a podľa možností 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 striktne 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.