

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Kežmarok

č.5/1996

o zásadách prenájmu nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta

Mestské zastupiteľstvo Kežmarok v súlade s § 6 ods. 1 zákona 369/90 Zb.o obecnom zriadení, v znení nasledujúcich predpisov a v súlade so zákonom 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom schvaľuje VZN č. 5/1996 takto:

Časť I.

1. Nariadenie sa vzťahuje:
Na nebytové priestory vo vlastníctve mesta Kežmarok.
2. Na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbor miestnosti, ktoré podľa rozhodnutia MsÚ sú určené na iné účely ako na bývanie, nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.
3. S nebytovým priestorom, uvedeným v ods. 1 nakladá MsÚ, resp. kto je poverený vykonávaním správy v súlade s týmto nariadením.

Časť II.

Zmluva o nájme a podnájme nebyt. priestorov

1. Prenajíateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému /ďalej len nájomca/ zmluvou o nájme /ďalej len zmluva/.
2. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely podnikania, prevádzkovania obchodu a služieb v súlade so zákonom č. 116/1190 Zb.
Súhlas s prenajatím pripraví odd. org. kde stanoví okrem základných údajov, ako je meno podnikateľa, predmet podnikania, miesto podnikania, odchýlku od základnej sadzby nájomného podľa umiestnenia objektu v rámci mesta Kežmarok a dobu trvania nájmu, po schválení v MsR /§ 19 písm. d Štatútu mesta/.
3. Schválené rozhodnutie odstupuje MsÚ správcovi objektu.
4. Správca budov a nebytových priestorov v majetku mesta na základe „Súhlasu o pridelení nebytového priestoru“ vypracuje nájomnú zmluvu v 4 vyhotoveniach v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
5. Nájomnú zmluvu je možné uzatvoriť maximálne na dva roky.

Časť III. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený používať nebytový priestor spôsobom stanovený v zmluve.
2. Nájomca je povinný nebytový priestor používať len pre účely uvedené v nájomnej zmluve podľa „Súhlas o pridelení nebytového priestoru“.
3. Ak dá nájomca nebytový priestor do podnájmu alebo bez súhlasu prenajímateľa v rozpore so zmluvou premajiteľ má právo odstúpiť od zmluvy.
4. Nájomca je právnený robiť na nebytovom priestore zmeny len so súhlasom premajiteľa. Úhradu s tým spojených nákladov môže nájomca vyžadovať len v prípadoch vopred dohodnutých s prenajímateľom.
5. Ak nájomca vykoná zmeny na nebyt. priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebyt. priestory na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien na nebyt. priestoroch hrozí prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca zatým spôsobenú škodu a nemá nároky, ktoré by mu ináč patrili pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť používať nebytové priestory pre chyby veci, ktoré neboli prenajímateľovi včas oznámené. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v používaní prenajatého nebyt. priestoru v rozsahu potrebnom na vykonávanie opráv a jeho udržiavanie.
7. Ak nájomca vynaložil na nebyt. priestory náklady pri oprave, ktoré mal znášať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebyt. priestoroch nevznikla škoda následkom živelných pohrom. Ďalšie poistenie nebyt. priestoroch si nájomca vykonáva podľa vl. rozhodnutia a na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný starať sa o okolie a príľahlý pozemok k nebyt. priestorom v intenciach VZN o čistote a poriadku v meste.

Nájomné:

1. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy.
2. Právo na odpustenie alebo na poskutnutie zľavy z nájomného sa musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočných odkladov. Ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcich toto právo, právo zanikne.

3. Prenajímateľ zakotví do zmluvy povinnosť každoročnej úpravy výšky nájomného, maximálne však o medziročné infláciu, po schválení v MsZ a tiež aj pri každej zmene VZN.
4. Prenajímateľ môže poskytnúť nájomcovi zľavu z nájomného vypočítaného podľa platného VZN, na základe žiadosti nájomcu, po schválení Mestskou radou Kežmarok.

Príloha č. 1 VZN č. 5/1996 :

A. Nebytové priestory

Výška nájomného podľa jednotlivých špecifikovaných činností za 1 m²/rok

1. Obchody s potravinárskym tovarom s predajom alkoholu:

MPR	1500,-
mimo MPR	1000,-

2. Obchody s potravinárskym tovarom bez predaja alkoholu, vegetariánsky tovar:

MPR	1000,-
mimo MPR	800,-

3. Predajne mäso-údeniny

MPR	1500,-
mimo MPR	1100,-

4 . Obchody ostatné - napr. papierníctvo, sklo-porcelán, ovocie - zelenina, autosúčiastky, knihy, hudobniny, odevy, obuv, športové potreby, doplnky pre športovcov a pod.

MPR	1600,-
mimo MPR	1100,-

5. Prevádzkarne, v ktorých sa pripravujú a podávajú jedlá, nápoje, polotovary, reštaurácie , pohostinstvá, bistrá.

MPR	1800,-
mimo MPR	1400,-

6. Cukrárne

MPR	1300,-
mimo MPR	1000,-

7. Bary, zábavné podniky, biliard-cluby, herne a pod.

MPR	2500,-
mimo MPR	2200,-

8. Ubytovacie zariadenia

MPR	800,-
mimo MPR	600,-

9. Obchody s vlastnou produkciou, výrobné potravinárskeho tovaru.

MPR	1200,-
mimo MPR	1000,-

10. Výrobné prevádzky, veľkosklady a iné priestory slúžiace na výrobnú činnosť.

MPR	1500,-
mimo MPR	1300,-

11. Kaderníctva, kozmetika

MPR	900,-
mimo MPR	600,-

12. Holičstvá

MPR	600,-
mimo MPR	500,-

13. Manikúra, pedikúra

MPR	250,-
mimo MPR	200,-

14. Služby - fotoslužba, drobné opravovne, pohrebné služby.

MPR	800,-
mimo MPR	800,-

15. Zdravotnícke služby , zubná technika, masérske služby, ambulancie, športové kluby, soláriá

MPR	900,-
mimo MPR	700,-

16. Športové zariadenia, fitnesscentrá, masárske služby, vzdelávacie inštitúcie.

MPR	600,-
mimo MPR	450,-

17. Kancelárie

a/ reklamné, komerčné, advokátske, exekútorské, notárske a právne

MPR	2000,-
mimo MPR	1500,-

b/ projekčné

MPR	1200,-
mimo MPR	900,-

c/ cestovné

MPR	1000,-
mimo MPR	700,-

d/ rozvojové a informačné agentúry

MPR	500,-
mimo MPR	400,-

18. Banky, poisťovne, leasingové spoločnosti

MPR	3000,-
mimo MPR	2500,-

19. Zdravotná poisťovňa, sociálna poisťovňa, dôchodková poisťovňa, fond zamestnanosti

MPR	2000,-
mimo MPR	1500,-

20. Sklady a kancelárie priľahlé ku prevádzke alebo predajni:

	do 50 m2	nad 50 m2
MPR	600,-	800,-
mimo MPR	500,-	600,-

21. Chodby, schodištia, WC, soc. zariadenia, garáže

Jednotná sadzba	400,-
-----------------	-------

22. Rozpočtové organizácie, politické strany a združenia

Jednotná sadzba 300,-

23. Príspevkové organizácie mesta a mestský úrad

Bezplatný nájom.

B. Pozemky

Sadzby za prenájom pozemkov vo vlastníctve mesta:

Fyzické osoby nepodnikajúce	1% z kúpnej ceny pozemku podľa cenovej mapy mesta/m ² /rok,
Fyzické podnikajúce a právnické osoby	10% z kúpnej ceny pozemku podľa cenovej mapy mesta/m ² /rok

Výnimky zo sadzieb nájomného schvaľuje mestská rada.

Časť IV.

Skončenie nájmu

- 1.** Nájom sa končí uplynutím času, ktorý bol dohodnutý v nájomnej zmluve.
- 2.** Ak nájomca používa nebytové priestory aj po skončení nájmu, prenajímateľ bude postupovať podľa zák. č. 116/90 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov.
- 3.** Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobudateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomcu je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči predošlému vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo preukázaná nadobúdateľom.
- 4.** Ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z toho dôvodu prenajímateľ vypovedať nájomnú zmluvu. Pri zmene vlastníctva k hnuťnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobudateľ.
- 5.** Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť prenajaté veci v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu používania vecí. Ak spôsob používania nebol výslovne dohodnutý, potom v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na zvyčajné opotrebenie.

6. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému optrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k prenajatej veci.
7. Náhrady sa možno domáhať len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci, ináč nárok zanikne.

Časť V.

Osobitné ustanovenia o nájme o podnájme nebytových priestorov

1. Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva obnovená podľa platných predpisov iba v prípade ak počas trvania nájomnej zmluvy boli plnené všetky náležitosti zmluvy.
2. Ak má nebytový priestor, ktorý bol prenajatý závady, pre ktoré ho nemožno riadne používať, vzniká mu nárok na odpustenie nájomného za čas, počas ktorého nemohol nebytový priestor pre jeho chybu riadne používať buď vôbec, alebo len za sťažených podmienok.
3. Právo na odpustenie alebo na zľavu z nájomného treba uplatniť u prenajímateľa do 3 dní od vzniku skutkovej podstaty alebo obmedzenia riadneho užívania nebytového priestoru, na ktorý sa nájom dohodol.
4. Nájomca nezodpovedá za opotrebenie, spôsobené riadnym užívaním nebytového priestoru.
5. Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie príslušenstva nebytového priestoru je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
6. Ak nájomca odovzdá nebytový priestor po termíne dohodnutom v zmluve, je povinný uhradiť nájomné prenajímateľovi až do doby odovzdania nebytového priestoru. Ak nájomca s vrátením nebytového priestoru mešká, je povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania.
7. Poplatok z omeškania sa stanovuje 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Záverečné ustanovenia

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 01. 01. 1996

Príloha č.1 nariadenia nadobúda účinnosť dňom 01. 07. 2002, zároveň sa ruší Príloha č.1 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Kežmarok o zásadách prenájmu nebytových priestorov - Výška nájomného podľa jednotlivých špecifických činností za 1 m²/rok, schválená dňa 04.05. 1999 uznesením MsZ Kežmarok č. 37/99.

Príloha č.1 bola schválená Mestským zastupiteľstvom Kežmarok dňa 30.04.2002 uznesením č.47/2002.

Ing. František G r o h o l a
primátor mesta K e ž m a r o k

