



O B E C J E S E N S K É

Sobotská 10, 980 02 Jesenské

Obecné zastupiteľstvo v Jesenskom na základe § 9a zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a § 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenia Obce Jesenské č. 15/2012 o určení výšky nájomného za nájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve obce

PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Čl. 1

Účel a vymedzenie pôsobnosti

- 1) Tieto pravidlá upravujú spôsob prenajímania a určovania minimálnej výšky nájomného pri prenajímaní majetku obce Jesenské.
- 2) Tieto pravidlá sa nevzťahujú na prenajímanie bytov a rodinných domov vo vlastníctve Obce Jesenské
- 3) Tieto pravidlá sú záväzné pre všetky právnické osoby a fyzické osoby, ktoré prenajímajú majetok obce, i ďalšie osoby zúčastnené na prenajímaní majetku obce Jesenské.

Čl. 2

Všeobecné podmienky

- 1) Prenajímanie a nakladanie s majetkom obce Jesenské sa riadi osobitnými predpismi¹, Štatútom obce Jesenské, zásadami hospodárenia s majetkom obce a ďalšími predpismi vydanými obcou sa riadi, pokiaľ tieto pravidlá neurčujú inak.
- 2) Majetok obce sa prenajíma na dobu neurčitú.
- 3) Pri prenajímaní objektov sa prenajímajú aj pozemky súvisiace s užívaním prenajímaného objektu. Pri určovaní ceny týchto pozemkov sa vychádza z účelu, ktorému objekt slúži.
- 4) Výpovednú dobu na strane prenajímateľa dlhšiu ako vyplýva z osobitných predpisov možno dohodnúť len po schválení obecným zastupiteľstvom. Právo podať výpoveď zo strany prenajímateľa majetku obce nemôže byť viazané na splnenie akýchkoľvek podmienok.

1/ Napr. Občiansky zákonník, zákon č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 138/1991 Zb. O majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Čl. 3

Spôsob prenajímania majetku obce

- 1) Majetok obce sa prenajíma v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- 2) Majetok obce Jesenské sa prenajíma predovšetkým na základe dražby alebo obchodnej verejnej súťaže.
- 3) Na základe dražby alebo obchodnej verejnej súťaže sa neprenajímajú:
 - hnutelná vec vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3.500 €,
 - majetok obce, u ktorého trvanie nájmu s tým istým nájomcom neprekročí desať dní kalendárnom mesiaci,
 - majetok obce právnickým osobám založeným alebo zriadeným obcou na plnenie úloh obce,
 - pozemky pod stavbami, ktoré nie sú vo vlastníctve obce,
 - majetok, ktorý je predmetom krátkodobého nájmu .
- 4) Minimálnou cenou majetku obce prenajímaného dražbou alebo obchodnou verejnou súťažou je cena určená týmto predpisom zvýšená o predpokladané náklady dražby alebo obchodnej verejnej súťaže.

Čl. 4

Prenájom na základe priameho určenia nájomcu

Na základe priameho určenia nájomcu sa majetok obce prenajíma

- a) ak oň v dražbe alebo obchodnej verejnej súťaži alebo v priamom predaji nebol záujem,
- b) ak tak určuje osobitný predpis,
- c) ak účel, na ktorý má byť majetok obce prenajatý je zabezpečovaný iba jedným poskytovateľom,
- d) pri krátkodobom prenájme.

DRUHÁ ČASŤ

URČOVANIE CENY NÁJOMNÉHO ZA NEBYTOVÉ PRIESTORY

Čl. 5

Kategorizácia nebytových priestorov

Nebytové priestory sú pre účely určovania ceny nájomného zaradené do 3 kategórií zohľadňujúcich výhodnosť polohy nebytového priestoru najmä z hľadiska lokalizácie na území obce takto

- a) I. Kategória : námestie Slobody, ulice: Mieru, Školská, Poľná, Sobotská
- b) II. Kategória: ostatné časti obce s výnimkou priemyselnej zóny
- c) III Kategória: priemyselná zóna

Čl.6 Stanovenie minimálnej výšky nájomného

- 1) Minimálna výška ročného nájomného, v ktorom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady, je stanovená za každý aj začatý m² takto:

účel	I. kat.	II. kat.	III. kat.
a) Kancelárske priestory	14,-	14,-	14,-
b) Obchodné priestory	14,-	14,-	14,-
c) Priestory, v ktorých sú poskytované osobné služby napr. kaderníctvo, opravy obuvi , pošta	14,-	14,-	14,-
d) sklady, dielne	12,-	12,-	12,-
e) garáž	10,-	10,-	10,-
f) šport	Príloha č. 1 /uznesenie číslo 60 zo dňa 12.5.2011/		
g) Zdravotnícke zariadenia	9,13	9,13	9,13
h) Spoločné priestory v zdravotníckych zariadeniach	5,84	5,84	5,84

- 2) Minimálna výška nájomného sa vypočíta ako súčet cien nájomného podľa účelu využívania jednotlivých častí nebytového priestoru a príslušných kategórií.
- 3) Obec Jesenské môže minimálne nájomné znížiť
- najviac do 50 % z minimálnej výšky nájomného, ak o nebytový priestor nebol záujem v riadne vyhlásenej verejnej dražbe alebo obchodnej verejnej súťaži a ani do 30 dní po dražbe alebo obchodnej verejnej súťaži nie je záujem o nebytový priestor ani za takto znížené nájomné; v takom prípade môže správca prenajať nebytový priestor priamo určenému nájomcovi za cenu dohodou,
 - najviac do 50 % z minimálnej výšky nájomného, ak sú prenajímané nebytové priestory nespôsobilé na okamžité užívanie a nájomca sa zaviazal vykonať adaptačné práce na vlastné náklady; takto znížené nájomné je možné poskytovať najdlhšie po dobu jedného roka.
 - aj viac ako 50 % v prípadoch hodných osobitného zreteľa .

Nebytové priestory je možné prenechať na dočasné užívanie aj bezodplatne alebo za nájomné nižšie ako je uvedené v čl. 6, bod. Č.1 , a to v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých tak rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

TRETIA ČASŤ

URČOVANIE CENY NÁJOMNÉHO ZA POZEMKY

Čl. 7

Stanovenie minimálnej výšky nájomného

Minimálna výška ročného nájomného za pozemky, okrem pozemkov osobitne upravených v čl. 8 , sa stanovuje: orná pôda**50 €/ha/rok**

TTP**30,- €/ha/rok**

Čl. 8

Stanovenie výšky nájomného za pozemky v osobitných prípadoch

- 1) Výška ročného nájomného za pozemky, ktoré nie sú určené na podnikanie je 0,005 €/m²/rok.
- 2) Výška ročného nájomného za pozemok pod stánkom je podľa kategórii určených v Čl. 5 za každý aj začatý m²
 - na území I. kat. 10,- €
 - na území II. kat. 8,- €
- 3) Pri prenájme obecných pozemkov pre výstavbu alebo rekonštrukciu obslužnej obecnej komunikácie, chodníka, verejného priestranstva, verejného osvetlenia alebo inžinierskych sietí a stavieb s nimi súvisiacimi, ktoré budú slúžiť ako občianska vybavenosť pre obyvateľov obce je výška nájmu za pozemky stanovená na symbolické 1 € ročne za celú prenajatú plochu, pričom musia byť súčasne splnené tieto podmienky:
 - nájomca zrealizuje uvedené stavby bez dotácií od obce alebo z iných verejných zdrojov,
 - nájomca bezodplatne odovzdá v stanovenom termíne všetky tieto stavby do majetku obce ,
 - nájomca tieto stavby vybuduje za účelom rozvoja občianskej vybavenosti.

Čl.9

Zníženie minimálnej výšky nájomného

Ak sa na pozemku nachádza nepovolená skládka odpadu, schátralá stavba a pod., ktoré bránia v riadnom užívaní pozemku a nájomca sa zaviazá na ich odstránenie na vlastné náklady, môže byť cena nájmu v prvom roku znížená najviac o 30 % po odporúčení príslušnou komisiou OZ.

Pozemky je možné prenechať na dočasné užívanie aj bezodplatne alebo za nájomné nižšie ako je uvedené v čl. 7 a to v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých tak rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený, zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

ŠTVRTÁ ČASŤ
URČOVANIE CENY NÁJOMNÉHO ZA HNUTEĽNÝ MAJETOK

Čl.10

Cena ročného nájomného za hnuteľný majetok je 1 % z obstarávacej ceny tohto majetku alebo 10 % z hodnoty podľa znaleckého posudku, ak je vyhotovený.

PIATÁ ČASŤ
CENY ZA PRENÁJOM MAJETKU OBCE V OSOBITNÝCH PRÍPADOCH

Čl. 11

Nájomné za prenájom majetku obce na umiestnenie reklamy

1. Ročné nájomné za prenájom pozemku v majetku obce na umiestnenie zariadenia slúžiaceho na reklamu alebo inú propagáciu je 20,-€ /m²//rok za každý aj začatý m² plochy, ktorú zariadenie zaberá.

ŠIESTÁ ČASŤ
PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Minimálne ceny prenajímaného majetku obce určené v tomto VZN sú minimálnymi cenami, ktoré možno uplatniť, len ak nie je možné dohodnúť ceny vyššie na základe dopytu na relevantnom trhu s prenájomom príslušného druhu majetku.
- 2) Ak aj dochádza k znižovaniu minimálneho nájomného v prípadoch podľa tohto predpisu, prevádzkové náklady (spotrebu energií, poskytované služby zo strany prenajímateľa a pod.) uhrádza nájomca vždy v plnej výške.
- 3) Uplatnenie ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR pri úprave výšky nájomného podlieha schváleniu OZ na návrh prenajímateľa.
- 4) Nájomné zmluvy uzatvorené pred účinnosťou tohto nariadenia budú dané do súladu s ustanoveniami tohto VZN do 3 mesiacov od jeho účinnosti.
- 5) Výška nájomného stanovená na základe ponuky a dopytu pred účinnosťou tohto nariadenia môže byť upravená v prípade, ak to ustanovenia už uzavretej nájomnej zmluvy pripúšťajú a súhlasí s tým nájomca.
- 6) Ostatné podmienky užívania nebytových priestorov a pozemkov neupravené týmto nariadením vrátane spôsobu úhrady nájomného určí prenajímateľ v nájomnej zmluve.

7) Zrušuje sa:

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jesenské č. 43/2009 o podmienkach nájmu a podnájmu bytových priestorov, nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Obce Jesenské a výška nájomného

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bolo zverejnené na pripomienkovanie dňa 22.8.2012 a zvesené dňa 06.09.2012/ bez pripomienok - ~~s pripomienkami~~/

Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo a schválilo Obecné zastupiteľstvo dňa 18.10.2012 uznesením č. 215.

Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 19.10.2012 , zvesené 05.11.2012 a nadobúda účinnosť 15 – tým dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli.

V Jesenskom, dňa 15.8.2012

.....
Mgr. Gabriel Mihályi
starosta

Príloha č. 1 výpis uznesenia OZ Jesenské č. 60 zo dňa 12.5.2011