

**Všeobecné záväzné nariadenie**  
**Mesta Partizánske č. 4/2011**  
**o nájme a podnájme nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku vo**  
**vlastníctve mesta Partizánske**  
**/úplné znenie/**

Zmeny: Aktualizácia č. 1, schválená uznesením MsZ č. 156/X/2011 dňa 25.10.2011  
účinnosť od 09.11.2011

Aktualizácia č. 2, schválená uznesením MsZ č. 442/II/2013 dňa 19.02.2013  
účinnosť od 06.03.2013

Aktualizácia č. 3, schválená uznesením MsZ č. 780/IV/2014 dňa 22.04.2014  
účinnosť od 07.05.2014

Mestské zastupiteľstvo mesta Partizánske na základe § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o  
obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonmi  
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej "zákon o nájme"),  
č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej "OZ")  
č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej "stavebný zákon")  
č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej zákon o cenách )  
vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Partizánske o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Partizánske č. 4/2011

§ 1

**Úvodné ustanovenia**

1. Toto Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu  
nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku, ktorý je vo vlastníctve alebo v správe  
Mesta Partizánske (ďalej len "mesto" alebo prenajímateľ"), ktorý prechodne alebo trvale  
nepotrebuje na plnenie svojich úloh s cieľom zabezpečiť efektívnosť pri nakladaní s mestským  
majetkom.

2. Nebytové priestory a iný nehnuteľný majetok mesta prenecháva právnickým alebo  
fyzickým osobám (ďalej len "nájomca") na uspokojenie ich potrieb, rozvoj podnikateľských  
aktivít, realizáciu činností v oblasti vzdelávania, zdravotníctva, kultúry, sociálnej,  
charitatívnej, ako aj na činnosť záujmových združení, politických strán, prípadne na inými  
právnymi predpismi dovolený účel.

§ 2

**Predmet úpravy**

1. Nebytovými priestormi pre účely tohto VZN sa rozumejú:

- a) miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na  
iné účely ako na bývanie, nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné  
priestory domu,
- b) byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

2. Pod iným nehnuteľným majetkom (ďalej "INM") sa pre účely tohto VZN rozumejú:

- a) stĺpy verejného osvetlenia, mestského rozhlasu, mosty, steny mestských budov, okná a strechy mestských budov, vrátane spoločných nebytových priestorov v bytových domoch vo vlastníctve mesta
- b) zábradlia na verejných priestranstvách vo vlastníctve mesta,
- c) iné plochy vo vlastníctve alebo v správe mesta, nevzťahuje sa na verejné priestranstvá, pozemky a reklamné plochy

### § 3

#### **Vznik nájomného vzťahu a náležitosti zmluvy o nájme nebytových priestorov a INM**

1. Nájom vzniká na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len "zmluva").
2. Nájom INM podľa § 2 ods. 2 písm. a, b, c, tohto VZN vzniká na základe ustanovení § 663 až 686 OZ.
3. Náležitosti zmluvy:
  - a) predmet nájmu
  - b) účel nájmu vrátane stanovenia rozsahu užívania
  - c) výšku nájomného
  - d) splatnosť nájomného
  - e) spôsob platenia nájomného
  - f) doba nájmu
4. Ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je podľa § 3 ods. 3 a 4 zákona o nájme neplatná. Zmluva musí mať písomnú formu a mala by obsahovať presnú identifikáciu zmluvných strán, práva a povinnosti zmluvných strán.

### § 4

#### **Spôsob výberu záujemcov o nájom**

1. Mesto a mestské organizácie, ktoré hospodária s nebytovými priestormi a INM vedú evidenciu majetku, ktorý prechodne alebo trvale nepotrebujú na plnenie svojich úloh a je vhodné zveriť ho záujemcom do nájmu.
2. Informácie o nebytových priestoroch a INM budú priebežne zverejňované na úradných tabuliach a internetovej stránke mesta, prípadne v regionálnej tlači alebo iným vhodným spôsobom (priamou informáciou potenciálnym záujemcom).
3. Dohoda medzi končiacim nájomcom a záujemcom o prenájom o odstúpení v jeho prospech je neprípustná. V prípadoch postúpenia nájmu medzi blízkymi osobami (§ 116 Občianskeho zákonníka) je po schválení MsR takáto dohoda možná za podmienky, že nový nájomca zachová pôvodný účel nájmu. Cena nájmu bude následne stanovená v zmysle platného a účinného všeobecne záväzného nariadenia.
4. Nájomca, ktorý má uzatvorenú zmluvu na dobu určitú môže pred koncom doby nájmu požiadať o zmenu z doby určitej na dobu neurčitú. Podmienkou je zachovanie účelu nájmu a súhlas MsR. Cena nájmu bude následne stanovená v zmysle platného a účinného všeobecne záväzného nariadenia.

5. Písomná žiadosť o prenájom sa doručuje do podateľne Mestského úradu/mestskej organizácie. Musí obsahovať identifikáciu podľa § 5 ods.1 tohto VZN, účel nájmu, predpokladanú dobu nájmu a návrh na výšku nájomného.

6. Zamestnanec mestského úradu/mestskej organizácie (ďalej "zamestnanec") v prípade záujmu záujemcu zrealizuje obhliadku nebytového priestoru alebo INM.

7. Forma výberu (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba, priamy prenájom za cenu obvyklú v dobe a mieste prenájmu) nájomcu je v kompetencii mestskej rady. O podmienkach výberu rozhoduje prenajímateľ (mesto, mestská organizácia), ktorý ich spolu so žiadosťou predloží na schválenie mestskej rade. Taxatívnou podmienkou je stanovenie zábezpeky vo výške 50 % z jednomesačného nájomného, ktorú je záujemca povinný zložiť pri podaní žiadosti o prenájom.

8. Na základe kladného uznesenia mestskej rady zamestnanec vyhotoví zmluvu a predloží na podpis primátorovi mesta/štatutárnemu zástupcovi organizácie. Uznesenie mestskej rady musí obsahovať náležitosti určené v § 3 ods. 3 tohto VZN a spôsob ukončenia nájomného vzťahu.

9. Nájomná zmluva musí byť uzatvorená a podpísaná pred začatím nájomného vzťahu.

10. Po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami zamestnanec fyzicky odovzdá nájomcovi nebytový priestor, dokladom čoho bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetných nebytových priestorov do užívania. V protokole bude zaznačený rozsah práv (režim kľúčov, užívanie spoločných priestorov,...), vybavenosť (elektrická energia, plynová, vodovodná, kanalizačná prípojka, ústredné kúrenie, TKO...) a stav počítačových jednotlivých médií. Protokol musí obsahovať vyhlásenie nájomcu, že je s technickým a prevádzkovým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený, že sú užívaniaschopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu a boli mu riadne odovzdané. Odovzdanie INM sa uskutoční obdobne, ale v zjednodušenej forme.

11. Zamestnanec archivuje zmluvy, vedie ich evidenciu a priebežne aktualizuje záznamy o užívaní všetkých nebytových priestorov a INM .

Evidencia obsahuje:

- a. miesto a veľkosť nebytového priestoru a INM,
- b. identifikáciu nájomcu,
- c. cenu nájomného a prípadne služieb spojených s nájmom,
- d. dobu trvania nájmu.

## § 5

### **Identifikácia zmluvných strán**

Nájomná zmluva musí obsahovať presné označenie zmluvných strán s nasledovnými údajmi:

1. nájomca:

- a) fyzická osoba (podnikateľ) - meno, priezvisko, dátum narodenia, IČO, DIČ, IČ DPH, štátna príslušnosť, trvalý pobyt, kontaktná adresa, telefónne číslo, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, aktuálny výpis zo živnostenského registra, v ktorom je fyzická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku, pod ktorým je zapísaná,
- b) fyzická osoba, podnikajúca na základe iného než živnostenského zákona - meno, priezvisko, dátum narodenia, IČO, DIČ, IČ DPH, (ak má pridelené), štátna príslušnosť, trvalý

pobyt, kontaktná adresa, telefónne číslo, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, aktuálny výpis z registra, v ktorom je fyzická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku, pod ktorým je zapísaná,

c) právnická osoba - názov alebo obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, aktuálny výpis z Obchodného registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná s uvedením čísla, resp. iného znaku pod ktorým je zapísaná, meno a priezvisko štatutárneho zástupcu, kontaktná adresa a telefónne číslo,

d) fyzická osoba (občan) - meno, priezvisko, dátum narodenia štátna príslušnosť, trvalý pobyt, kontaktná adresa, telefónne číslo, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu.

2. prenajímateľ: mesto / mestská organizácia / -názov, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH, názov bankového ústavu a číslo bankového účtu, meno a priezvisko štatutárneho zástupcu, kontaktná adresa a telefónne číslo.

## § 6

### **Predmet nájmu**

1. Nebytový priestor v zmysle § 2 ods. 1 a INM § 2 písm. a,b,c. tohto VZN musí byť v nájomnej zmluve jednoznačne vymedzený tak, aby nemohlo dôjsť k jeho zámene. Musí byť vymedzený nasledovne:

a) určením stavby, názov budovy, v ktorej sa nachádza s uvedením súpisného čísla, katastrálneho územia, parcelného čísla, listu vlastníctva na ktorom je zapísaný, poštovej adresy (ulica, orientačné číslo, obec),

b) lokalizáciou nebytového priestoru v stavbe, v ktorej sa nachádza - poschodie, číslo dverí, opis polohy, príp. pripojenie plánu k zmluve,

c) výmerou nebytového priestoru v m<sup>2</sup>

d) lokalizáciou stĺpa, zábradlia, plochy a to ulicou, opisom polohy, rozmerom, príp. inou grafickou identifikáciou.

## § 7

### **Účel nájmu - rozsah užívania**

1. Pre účel nájmu nebytových priestorov (v zmysle § 2 ods. 1 tohto VZN) podľa § 3 ods. 2 zákona o nájme platí, že nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Uvedené ustanovenie následne odkazuje na § 85 ods. 1 stavebného zákona, ktorý hovorí, že stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Až po vydaní rozhodnutia o zmene účelu užívania nebytového priestoru je prenajímateľ oprávnený tento nebytový priestor prenajať. Nerešpektovanie uvedeného by malo za následok neplatnosť nájomnej zmluvy.

2. V prípade, že účel nájmu nie je v zmluve presne určený, pre určenie účelu užívania nebytového priestoru sa vychádza zo stavebného určenia stavby a nie z predmetu podnikania nájomcu.

3. Ak nájomca užíva prenechané priestory na iný účel ako bolo dohodnuté, nezakladá to neplatnosť zmluvy. Protiprávne konanie nájomcu však oprávňuje prenajímateľa k vypovedaniu zmluvy podľa ust. § 9 ods. 2 písm. a) zákona o nájme.

4. Rozsah užívania musí byť vymedzený nielen určením predmetu užívania, ale aj určením príslušenstva a častí nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor alebo INM nachádza.

## § 8 Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenajať nebytový priestor a INM dať do podnájmu tretej osobe.
2. V prípade prenechanie nebytového priestoru alebo INM do podnájmu bez súhlasu MsR, má prenajímateľ právo vypovedať zmluvu.
3. Nájomca môže v osobitných prípadoch požiadať prenajímateľa o schválenie podnájmu tretej osobe. Toto schválenie si vyžaduje súhlas MsR.

## § 9 Výška nájmu

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Mesto a organizácie sú povinné prenechať do nájmu nebytové priestory a INM vymedzené v § 2 ods. 1 písm. a, b) a v § 2 ods. 2 písm. a), b), c) najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, okrem
  - a) nájmu majetku, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
  - b) prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
3. Výška dlhodobého nájomného za nebytové priestory sa stanovuje dohodou zmluvných strán po prihliadnutí prenajímateľa k účelu využívania priestorov, atraktivite prostredia, výhodnosti polohy objektu a nadštandardu vybavenia objektu za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy.
4. Ak predmetom nájmu sú nebytové priestory v časti budovy, potom sa výška nájomného za reálne užívané spoločné priestory (chodby, schody, hygienické zariadenia a pod.) stanoví výpočtom a to pomerom plochy podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru k ploche spoločným priestorom, ktoré k nim prináležia.
5. Cena za prenájom nebytových priestorov (bez cien energií a služieb) sa stanovuje dohodou pričom základná ročná sadzba nájomného za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy je 33,20€. Základná ročná sadzba sa zvýši min. o 10 % v nasledovných objektoch:
  - DS Alfa, Februárová ul. 1478
  - Polyfunkčný objekt býval. slobodárne 9, Februárová 152
  - Stomatológia, Februárová 640
  - Bytový dom Februárová 156 (býval. slobodáreň 7)
  - Prízemie výšková budova Nám. SNP 215
  - Objekt ul. 1. mája 220
  - Mestská poliklinika Hrnčírikova 222
  - Dom kultúry Nám. SNP
  - Budova MsÚ Nám. SNP 212/4
  - Objekty v správe TSM na ul. Hrnčírikovej a športoviská v centre
  - Domov n.o.

6. Ak je priestor prenajímaný na účel výroby, skladovania alebo ako príslušenstvo k základnému priestoru (chodby a prísł.) je základná ročná sadzba nájomného za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy je min. 23,20 €. Zvýšenie nájmu podľa ods. 5 sa neuplatní.

7. Základná sadzba pri prenájme garáží je min. 15,- €/m<sup>2</sup>/rok

8. Minimálna sadzba pri prenájme priestorov obciam a vyšším územným celkom je 1 €/m<sup>2</sup>/rok, s tým, že konečnú cenu za prenájom stanoví MsR

9. Nebytové priestory prenajímané pre školy a školské zariadenia, ak na krytie prevádzkových nákladov takýchto zariadení sú aspoň čiastočne poskytované prostriedky z verejných zdrojov min. 10 €/m<sup>2</sup>/rok

10. Cena za nebytové priestory prenajímané pre zdravotnícke zariadenia alebo pre právnické alebo fyzické osoby na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti je min. 30 €/m<sup>2</sup>/rok.

11. Cena za nebytové priestory pre vlastnú činnosť občianskych združení a spoločenských organizácií (neplatí pre politické strany a hnutia) je min. 10 €/celá výmera/rok.

12. Cena za nebytové priestory pre vlastnú činnosť športových klubov je min. 50 €/celá výmera/rok (platí pri prenájmoch dlhších ako 12 mesiacov).

13. Cena za prenájom telocvične v letnom období (mimo vykurovacej sezóny, rozumie sa vrátane služieb) je min. 8,30 €/hod. V zimnom období (počas vykurovacej sezóny, rozumie sa vrátane služieb) je cena min. 11,60 €/hod.

14. Cena za prenájom telocvične pre detské a mládežnícke športové kluby so sídlom na území mesta Partizánske a registrované kluby majúce v názve mesto Partizánske alebo jeho mestskú časť je min. 4,- €/hod. (uvedené sa vzťahuje na letné i zimné obdobie a rozumie sa vrátane služieb)

15. V prípade, že nebytový priestor nebude obsadený viac ako 6 mesiacov, môže sa cena nájmu znížiť a prenajať za cenu dohodou podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Toto zníženie si vyžaduje schválenie MsR.

16. Krátkodobý prenájom (kurzy, školenia, prednášky, predajné dni, športové podujatia, zápasy a pod.) je pre účely tohto VZN určený ako prenájom, ktorého dĺžka trvania od uzatvorenia dohody o využívaní priestoru nepresiahne 1 mesiac (t.j. 30 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní). Krátkodobý prenájom nebytových priestorov mesta zahŕňa najmä objekty: budova na Nám. SNP č. 200/22, Klub spoločenských organizácií, KD Malé Bielice, KD Veľké Bielice, KD Šimonovany, KD Návojevce, Knižničný klub, športoviská okrem telocvični - výška prenájmu závisí od akcie a je stanovená v internej právnej norme, ktorú schváli a podpíše primátor, resp. štatutárny zástupca príslušnej organizácie.

17. Cena za prenájom iného nehnuteľného majetku – stien mestských budov a plotov sa stanovuje dohodou pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m<sup>2</sup> plochy je 5 €.

18. Cenu za prenájom priestorov, ktoré nie sú uvedené v horeuvedených odstavcoch, stanoví MsR.

## §10

### **Technické zhodnotenie nebytových priestorov**

1. Podľa stavebného zákona technickým zhodnotením na predmete nájmu sú výdavky na dokončenie nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie.
2. Technické zhodnotenie za účelom ich prispôsobenia prevádzkovým potrebám a účelu nájomcu, môže vykonať len na základe súhlasu prenajímateľa (§ 667 ods. 1 OZ) formou dodatku k zmluve.
3. Nájomca je povinný pred začatím prác predložiť prenajímateľovi rozpis plánovaných stavebných úprav, prác, prípadne stavebnú dokumentáciu a návrh rozpočtu.
4. Stála komisia schválená MsR spracovaný materiál posúdi z hľadiska účelnosti pre potreby mesta, nutnosti rozsahu úprav a finančnej náročnosti. Stanovisko komisie je podkladom k rozhodnutiu prenajímateľa.
5. Stála komisia v kladnom rozhodnutí určí podmienky, rozsah, termín ukončenia úprav a maximálnu výšku predpokladaných nákladov.
6. Počas realizácie stavebných úprav je nájomca povinný prenajímateľa priebežne informovať o ich priebehu a umožniť mu za týmto účelom vykonať kontrolu.
7. Nájomca je povinný po skončení stavebných úprav predložiť prenajímateľovi súpis vykonaných prác, dodávateľské faktúry ako aj doklady o ich zaplatení za účelom odsúhlasenia konečnej a záväznej výšky nákladov. Nájomca je povinný strpieť obhliadku nebytových priestorov za účelom odsúhlasenia vykonaných prác. Z obhliadky sa vyhotoví písomný záznam, ktorý bude prílohou nájomnej zmluvy.
8. V prípade, že stavebné úpravy podliehajú akémukoľvek povoleniu, nájomca je povinný podať návrh na vydanie príslušného povolenia.
9. Nájomca v plnej výške znáša náklady všetkých úprav.
10. Náhradu nákladov za úpravy, ktorými si stavebne prispôsobí nebytový priestor výlučne svojim prevádzkovým potrebám nebude od prenajímateľa požadovať.
11. Prenajímateľ uhradí nájomcovi náklady tých stavebných úprav, ktoré nespádajú pod režim podľa ods. 10, a zároveň budú mať charakter trvalého technického zhodnotenia jeho majetku. Prenajímateľ uhradí len tie náklady, s ohľadom na bežnú cenovú úroveň použitých stavebných materiálov, stavebných prác a inštalovaných technických zariadení, ktoré je možné považovať za štandardné. Náklady prevyšujúce cenovú úroveň budú sa považovať za náklady nadštandardné a prenajímateľ ich nájomcovi neuhradí. Nájomca sa súčasne zaviazá, že ani v budúcnosti nebude od prenajímateľa náhradu nadštandardných nákladov požadovať.
12. Prenajímateľ sa zaviazá poskytnúť nájomcovi náhradu vynaložených nákladov podľa ods.

11 vo forme zľavy z dohodnutej ceny nájmu (max. 50 % z ceny nájmu). Táto zľava bude poskytovaná v rámci dohodnutých platieb nájomného tak, že nájomca bude počas dohodnutého obdobia (max. 2 roky) platiť nájomné znížené o sumu odsúhlasených nákladov.

Poskytnutá zľava z nájomného sa považuje za náhradu investícií vynaložených nájomcom, o ktoré sa zhodnotil prenajatý majetok prenajímateľa.

13. V prípade, že nájomný vzťah skončí skôr, ako dôjde k úplnému započítaniu odsúhlasenej sumy nákladov, prenajímateľ nie je povinný zaplatiť nájomcovi rozdiel formou finančného vyrovnania.

14. V prípade, že nájomný vzťah skončí skôr, na základe žiadosti nájomcu alebo z jeho viny - hrubým porušením nájomnej zmluvy, rozdiel nevykompenzovaných nákladov nebude prenajímateľ povinný uhradiť.

15. V prípade, že nájomný vzťah skončí zo strany prenajímateľa skôr, ako dôjde k úplnému započítaniu odsúhlasenej sumy nákladov, rozdiel nevykompenzovaných nákladov je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť.

16. Ustanovenia ods. 1 – 15 tohto § 14 platia pre nájomcov, ktorých nájomné je v súlade s §9 tohto všeobecne záväzného nariadenia, v opačnom prípade nájomca môže požiadať o započítanie technického zhodnotenia až po uzatvorení novej zmluvy, resp. dodatku k existujúcej zmluve s cenou nájmu stanovenou v zmysle platného a účinného všeobecne záväzného nariadenia.

## § 11

### **Prípady hodné osobitného zreteľa**

V odôvodnených prípadoch, hodných osobitného zreteľa, môže výnimku z ustanovení tohto nariadenia udeliť mestské zastupiteľstvo a to na základe riadne odôvodnenej, písomnej žiadosti. Pri svojom rozhodovaní postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitného predpisu (zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí).

## § 12

### **Spôsob platby, splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním NP**

1. Plnú výšku nájomného, zálohu a doplatok za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a INM, stanovené zmluvou, nájomca uhrádza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

2. Nájomné a zálohu za služby za nebytové priestory a INM nájomca uhrádza za jeden mesiac vopred. Nový nájomca uhrádza nájomné a zálohu za energie za jeden mesiac ( tzv. depozit). Prípadné úrokové výnosy z prostriedkov uložených na depozite budú použité na vedenie a správu depozitných platieb. Depozit bude určený na úhradu nákladov – nájmu a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru v prípade, ak si žiadateľ - nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájmomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.



3. Ak nájomca nezaplatí 1-mesačné nájomné a zálohy za služby spojeného s užívaním nebytového priestoru v lehote splatnosti, bude mu zaslaná výzva na zaplatenie. Ak nezaplatí v lehote určenej výzvou, bude nájomcovi daná výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov a dlžná suma bude uhradené z depozitu.

V prípade, že nájomca mešká s úhradou viac ako jeden mesiac, prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy.

## § 13

### Ďalšie podmienky nájomnej zmluvy

1. V nájomnej zmluve sa uvádza spôsob skončenia nájomného vzťahu, a to odkazom na príslušné ustanovenia § 9 až § 14 zákona č. 116/1990 Zb. alebo zahrnutím týchto ustanovení do textu nájomnej zmluvy. Spôsob skončenia nájomného vzťahu možno dohodnúť len v súlade so zákonnými ustanoveniami uvedenými v predchádzajúcej vete a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len Občiansky zákonník).

V nájomnej zmluve musia byť vždy presne špecifikované dôvody pre okamžité odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, a to ak:

- a) nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory a INM riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
- b) nájomca užíva nebytové priestory a INM v rozpore s právnymi predpismi,
- c) nájomca porušuje povinnosti a podmienky, vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
- d) nájomca dal nebytové priestory a INM do podnájmu tretej osobe bez súhlasu MsR,
- e) nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,
- f) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- g) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
- h) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojeného s užívaním nebytového priestoru v určenej lehote,
- i) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory a INM alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory a INM vypratať,
- j) z dôvodu verejného záujmu,
- k) ak nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov a INM za účelom nájmu, alebo ak takéto povolenie bude odňaté

2. Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru (najmä úhrady za energie, vodu a odvádzanie odpadových vôd, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov, zabezpečenie stráženia objektu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, príp. iné).

3. V nájomnej zmluve sa uvádza špecifikácia služieb poskytovaných prenajímateľom, výška preddavkov na úhrady za tieto služby, ich splatnosť a spôsob vyúčtovania uhradených preddavkov.

4. V nájomnej zmluve sa vždy dohodnú aj zabezpečovacie prostriedky na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (napr. zmluvná pokuta, ručenie, príp. iné).

5. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa aplikuje ustanovenie § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zákonné úroky z omeškania.

6. Obsahom nájomnej zmluvy musia byť práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu dohodnuté v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb..

7. V nájomnej zmluve musí byť dohodnutá každoročná valorizácia výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Výška nájmu sa upraví k 1. aprílu kalendárneho roka na obdobie 12 mesiacov trvania formou písomného dodatku k zmluve.

8. Na iné zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

#### § 14

#### **Kompetencie orgánov mesta a ostatných štatutárnych zástupcov**

1. Zmluvu o nájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve alebo v správe mestských organizácií môže uzatvoriť primátor mesta len po predchádzajúcom súhlase mestskej rady.

2. Ak ide o nebytový priestor a INM vo vlastníctve mesta, ktorý bol podľa osobitných predpisov mesta, zverený do správy organizácie s právnou subjektivitou zriadenú mestom popr. zverený organizácií s právnou subjektivitou založenú mestom aby s ním samostatne hospodárila, zmluvu o nájme uzatvára s nájomcom štatutárny zástupca tejto organizácie len po predchádzajúcom súhlase mestskej rady.

#### § 15

#### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Všetky náležitosti súvisiace s nájmom nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve mesta a nie sú upravené v tomto VZN, sa vždy spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

2. Toto VZN bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 84/VI/2011 dňa 28.06.2011.

3. Toto VZN nadobúda platnosť dňom podpisu primátorom mesta a účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

4. Aktualizácia č. 1 VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Partizánske nadobúda platnosť dňom podpisu primátorom mesta a účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

5. Aktualizácia č. 2 VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Partizánske nadobúda platnosť dňom podpisu primátorom mesta a účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.
6. Aktualizácia č. 3 VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Partizánske nadobúda platnosť dňom podpisu primátorom mesta a účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD, v.r.  
primátor mesta