

## **Zásady obce Ďačov o určení podmienok nájmu nebytových priestorov.**

Obecné zastupiteľstvo v Ďačove na základe §11 ods.4 a zákona SNR č.369/1990 Zb.  
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva tieto  
zásady obce Ďačov o určení podmienok nájmu nebytových priestorov.

### Čl.1 **Všeobecné ustanovenia**

1. Zásady obce Ďačov o určení podmienok nájmu nebytových priestorov (v ďalšom zásady) stanovujú rozsah, podmienky, sadzby a spôsoby určovania nájmu v nebytových priestoroch vo vlastníctve obce.
2. Výška nájmu sa skladá z dvoch častí - z pevnej a pohyblivej. Pevná časť nájmu je určená v zmysle schválenej sadzby a mení sa len na základe dodatkov k nájomným zmluvám, pohyblivá sa určuje na základe skutočnej výšky prevádzkových nákladov za poskytované služby.
3. Záujemca o nájom nebytových priestorov obce podáva žiadosť o nájom na obecný úrad písomne. Žiadosť je prejednávaná na obecnom zastupiteľstve. Obecné zastupiteľstvo zohľadňuje potrebu poskytovaných služieb v obci a výhodnosť uzavretia zmluvy pre prenajímateľa. O nájme rozhoduje obecné zastupiteľstvo. V prípadoch podľa čl. 4. je viazaný uznesením zastupiteľstva.
4. Nájom sa platí mesačne.
5. Oneskorená platba nájomného vo výške platby za 3 mesiace je považovaná za hrubé porušenie zmluvy a môže byť prenajímateľom ukončený nájom okamžite doručením písomnosti o ukončení nájmu. Za oneskorené platby môže byť účtovaný úrok z omeškania.
6. Dôvodom na odmietnutie uzavretia zmluvy so záujemcom o nájom nebytových priestorov je neuhradenie záväzkov voči obci a neplnenie si finančných povinností voči prenajímateľovi v predchádzajúcom období.
7. Obecný úrad zverejňuje ponuku voľných nebytových priestorov na úradnej tabuli, internete prípadne iných informačných médiách.

### Čl.2. **Určenie pevných sadzieb nájomného**

1. Pevná sadzba nájmu môže byť určená dražbou alebo sadzbou.
2. Pre účely charitatívne, verejnoprospešné, neziskové, kultúrne a športové môže obec prenajať priestory za podmienok stanovených zastupiteľstvom. Je prípustný aj bezplatný nájom.
3. Pevnú sadzbu nájomného môže zastupiteľstvo znížiť až o 50% v prípade, že sa jedná o nájom priestorov v zlom technickom stave, plechové a drevené stavby.
4. Sadzbu dražbou je možné určiť na základe výberu nájomcu, ktorý ponúkne najvyššiu pevnú sadzbu nájomného. Spôsob, formu a priebeh výberu je v kompetencii obecného zastupiteľstva. Sadzba určená dražbou nesmie byť nižšia, ako sadzba určená podľa ods. 5 čl.2.
5. Výška pevnej sadzby nájmu určená sadzbami za prevádzkovú budovu na mesiac v € je nasledovná:
  - I. - budova súp. číslo 106 – výška nájmu 50,- € / mesiac

### Čl.3.

#### **Určenie pohyblivej časti výšky nájmu**

1. Pohyblivá časť nájmu je určovaná výškou nákladov za poskytované služby. Prenajíateľ rozpočíta predpokladané náklady na nebytové priestory za dodávku plynu, elektrickej energie, vodné a stočné. Spôsob prepočtu tvorí súčasť nájmovej zmluvy. Pohyblivá časť nájmu vychádza z predpokladaných nákladov a podľa spôsobu prepočtu a skutočne vynaložených nákladov je vyúčtovaná vždy k 31.3. nasledujúceho roka.
2. Preplatok pohyblivej časti nájmu je zarátavaný do nasledovnej platby. Nedoplatok pohyblivej časti nájmu splatí nájomca do 15 dní od vystavenia faktúry.

### Čl.4.

#### **Zmluvy podliehajúce schvaľovaniu zastupiteľstvom**

1. Zmluvy uzatvárané na dobu, kde výpovedná lehota je viac ako 1 roky.
2. Zmluvy na nájme priestorov pre účely charitatívne, verejnoprospešné, neziskové, kultúrne a športové, kde nájom je určený nižší, ako sadzba podľa čl.2 týchto zásad.
3. Zmluvy o nájme priestorov v zlom technickom stave, plechové a drevené stavby, kde sa uzatvára zmluva so zníženým nájmom podľa článku 2 ods. 3.

### Čl.5.

#### **Údržba a investovanie do prenajatých priestorov**

1. Nájomca si na svoje náklady financuje drobnú údržbu nebytových priestorov, akou je napríklad maľba, oprava svietidiel, elektrických vypínačov, oprava sanitárnej techniky a podobne.
2. Opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napríklad výmenu plynárenských topidiel, revíziu elektrických a plynárenských zariadení zabezpečuje prenajíateľ.
3. Nájomca odovzdáva nebytové priestory po skončení nájmu zásadne v stave, v akom mu boli prenajaté, ak dohodou nebolo určené inak.
4. Nájomca môže upravovať prenajaté priestory len s písomným súhlasom prenajíateľa.
5. Nájomca na základe dohody s prenajíateľom môže do prenajatej nehnuteľnosti investovať. Dohoda musí obsahovať opis pôvodného stavu, rozsah investície a spôsob, ako sa po skončení nájmu naloží s investíciou.
6. Prenajíateľ pri rozsiahlych investíciách, ktoré v podstatnej miere vylepšujú stav nehnuteľností, môže poskytnúť nájomcovi iné podmienky zvýhodňujúce zmluvný vzťah. Ide najmä o trvanie zmluvy, taxatívne vymedzenie dôvodov ukončenia zmluvy, predĺženie výpovednej doby a podobne.

### Čl.6.

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Prenajíateľ a nájomca si upravia nájmné zmluvy v zmysle týchto zásad formou dodatkov.
2. Zásady boli prejednané a schválené na VI. zasadnutí OcZ v Ďačove dňa 15. 12. 2015 a nadobúdajú účinnosť dňom 01. 01. 2016.

V Ďačove 15. 12. 2015

Anton Cuprák  
starosta obce