

Všeobecne záväzné nariadenia mesta Spišské Podhradie

O nájme nebytových priestorov

V súlade so zákonom č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, vyhlášky Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií ČR a Ministerstva financií Slovenskej republiky o cenovej regulácii nájomného z nebytových priestorov /526/90 Zb. 585/90 Zb./ a občianskeho zákonníka uznieslo sa Mestské zastupiteľstvo v Spišskom Podhradí dňa 1.7.1993 na tomto všeobecne záväznom nariadení /ďalej len „Nariadenie“/:

ČASŤ I.

1. Nariadenie sa vzťahuje :
 - a/ na fyzické a právnické osoby, ktoré vlastní nebytové priestory v meste Spišské Podhradie.
 - b/ na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbor miestností, ktoré podľa rozhodnutia MsÚ sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvá bytu ani spoločné priestory domu.
 - c/ na byty, pri ktorých bol daný súhlas na ich užívanie pre nebytové účely - § 9, zák. SNR č. 189/1992 Zb.
2. S priestormi uvedenými v odst. 1 (ďalej len nebytové priestory) nakladajú ich vlastníci, prípadne tí, ktorí vykonávajú právo hospodárenia /ďalej len prenajímateľ/ v súlade s týmto nariadením mesta Spišské Podhradie.

ČASŤ II.

Zmluva o nájme

1. Prenajímateľ 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. 116/90 Zb. Nájomná zmluva o prenajatí nebytových priestorov musí byť po podpísaní oboma stranami predložená k nahliadnutiu na referát správy majetku mesta na Mestskom úrade v Spišskom Podhradí za účelom základnej informácie, kontroly výšky nájomného a vstupnej informácie k daňovému priznaniu.
3. Nájomná zmluva musí byť vyhotovená v štyroch exemplároch a podľa platných noriem /vyhláška č. 585/90 Zb./. V zmluve musí byť taktiež stanovená výška nájomného a termíny platieb. Zmluva musí mať písomnú formu v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor iba v rozsahu dohodnutom v zmluve.

ČASŤ III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený používať vec spôsobom stanoveným v zmluve, primerane povahe a určeniu veci. Prenajímateľ je oprávnený vyžadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca používa vec riadnym spôsobom.
2. Nájomca je povinný používať vec len v prípade, že sa tak dohodlo, alebo že nepoužívaním by sa vec znehodnotila viac než jej používaním.

3. Ak dá nájomca vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť o zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený robiť na veci zmeny len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu s tým spojených nákladov môže nájomca vyžadovať len v prípade, ak sa k tomu prenajímateľ zaviazal. Ak prenajímateľ súhlasil so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca po skončení nájmu vyžadovať protihodnotu toho , o čo sa zvýšila hodnota vecí.
5. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien na veci hrozí prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za tým spôsobenú škodu a nemá nároky, ktoré by mu ináč patrili pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť používať vec pre chyby veci, ktoré neboli prenajímateľovi včas oznámené. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v používaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.
7. Ak nájomca vynaloží na vec náklady pri oprave , ktorá je povinnosťou prenajímateľa, má nárok na náhradu týchto nákladov, pokiaľ sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak sa prenajímateľ nepostaral o opravu bez zbytočného odkladu, hoci mu jej potreba bola oznámená. Ináč môže nájomca vyžadovať len to ň, o čo sa prenajímateľ obohatil.
8. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Je povinný dať vec poistiť, len ak to stanoví zmluva.

ČASŤ IV.

Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy.
2. Prenajímateľ nehnuteľnosti má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
3. Ak sa veci odstránia skôr ako ich spísal súdny vykonávateľ , záložné právo zanikne, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajímateľ oznámi svoje práva na súde do ôsmich dní od výkonu. Ak sa nájomca sťahuje, alebo sa veci odstraňujú, hoci nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ veci zadržať na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis súdnym vykonávateľom, alebo musí veci vydať.
4. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, ak pre chyby veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec používať dohodnutým spôsobom, alebo ak sa o spôsobe používania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.
5. Právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného sa musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočných odkladov. Ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa , keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo, právo zanikne.
6. Na základe vyhlášky č. 585/1990 Zb. vydananej Federálnym ministerstvom financií a Ministerstvom financií Slovenskej republiky o cenovej regulácii nájomného z nebytových priestorov , Mestské zastupiteľstvo schválilo výšky príplatkov za užívanie nebytových priestorov podľa jednotlivých zón v meste s prihliadnutím na atraktivitu prostredia alebo výhodnosť polohy nebytového priestoru takto:

Mestská lokalita:	Zvýšenie základnej sadzby o:
1. Mariánske námestie č.1	od 0 % do 200 %
2. Mariánske a Palešovo námestie	od 0 % do 50 %

ČASŤ V.

Skončenie nájmu

1. Ak sa prenajímateľ nedohodne ináč, nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájomnú zmluvu dohodnutú na dobu neurčitú možno zrušiť, ak medzi prenajímateľom a nájomcom nedôjde k dohode, len výpoveďou.
3. Nájomca je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak mu prenajatá vec bola odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo zvyčajné používanie, alebo ak sa stane neskôr – bez toho aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilou na dohodnuté alebo zvyčajné používanie, ak sa stane neupotrebitelnou, alebo sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel záujmov.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajatú vec používa, alebo ak používanie veci trpí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda. Ak nejde o byt alebo o nebytový priestor, môže prenajímateľ takisto odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci napomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je tento čas kratší ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie treba prenajatú vec uvoľniť príslušnému orgánu.
5. Nájomná zmluva zaniká zničením prenajatej veci.
6. Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči predošlému vlastníčkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo preukázaná nadobúdateľom.
7. Ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu len nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ ho zákon alebo dohoda stanovuje. Pri zmene vlastníctva k hnuteľnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.
8. Pri podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaním veci je nájomca nehnuteľnej veci povinný, pokiaľ nie je dohodnuté ináč, umožniť záujemcovi o prenajatie jej prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomcu nemožno prehliadkou zbytočne obťažovať.
9. Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu používania veci:
ak spôsob používania nebol výslovne dohodnutý, potom v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na zvyčajné opotrebenie.
10. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k prenajatej veci: nezodpovedá však za náhodu.
11. Náhrady sa možno domáhať len do jedného mesiaca od vrátenia prenajatej veci; ináč nárok zanikne.

ČASŤ VI.

Osobitné ustanovenia o podnikateľskom nájme hnuteľných vecí

1. Ak má vec, ktorá bola prenajatá, chyby, pre ktoré je nemožno riadne používať, alebo ktoré také používanie sťažujú, má riadne používať, alebo ktoré také používanie sťažujú, má nájomca právo na poskytnutie inej veci slúžiacej tomu istému účelu. Okrem toho má právo na odpustenie nájomného alebo na zľavu z nájomného za čas, počas ktorého nemohol vec pre jej chybu riadne používať buď vôbec, alebo len za sťažených podmienok.
2. Právo na odpustenie alebo na zľavu z nájomného treba uplatniť u prenajímateľa najneskôr do

konca termínu, na ktorý sa nájom dohodol.

3. Nájomca nezodpovedá za opotrebenie vecí spôsobené riadnym používaním.
4. Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie vecí je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
5. Ak nájomca vráti vec po termíne dohodnutom v zmluve, je povinný platiť nájomné až do vrátenia veci. Ak nájomca s vrátením veci mešká, je povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania.

ČASŤ VII.

1. V zmysle tohto nariadenia je možné dojednať nové sadzby aj u nájomných zmlúv uzavretých pred účinnosťou tohto nariadenia.
2. Platnosť tohto nariadenia je dňom 1.7.1993

V Spišskom Podhradí dňa 1.7.1993

Ing. František Slebodník
Primátor mesta Spišské Podhradie