Obecný úrad Torysa

OBEC TORYSA

Zásady obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov

Zásady obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov nadobúdajú účinnosť dňa : 01.01.2026

Zásady Obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov

Obecné zastupiteľstvo v Toryse na základe § 11 ods. 4a zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva tieto

Zásady Obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov

Článok I.
Všeobecné ustanovenia

1. Zásady Obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov (ďalej len „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 časť nájmu sa určuje na základe skutočnej výšky prevádzkových nákladov za poskytované služby. Nájomca k prevádzkovým priestorom preberá aj podiel nájmu zo spoločných priestorov.
3. Záujemca o nájom nebytových priestorov obce podáva žiadosť o nájom na obecný úrad písomne. Žiadosť je prerokovaná v obecnom zastupiteľstve, ktoré podá starostovi návrh na uzavretie zmluvy o nájme. Zastupiteľstvo pri predložení návrhu zohľadňuje potrebu poskytovaných služieb v obci a výhodnosť uzavretia zmluvy pre prenajímateľa. O nájme rozhoduje starosta obce.
4. Nájom sa platí v štvrťročných, prípadne mesačných splátkach.
5. Oneskorená platba nájomného vo výške platby za 6 mesiacov 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 obi, prípadne jej organizáciám a neplnenie si finančných povinností voči prenajímateľovi v predchádzajúcom období.
7. Obecný úrad zverejňuje ponuku voľných nebytových priestorov na úradnej tabuli, internete, prípadne informačných médiách.

Článok II.
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 komisie pre správu majetku a podnikanie. Sadzba určená dražbou nesmie byť nižšia ako sadzba určená podľa ods. 5 článok II.
5. Výška pevnej sadzby nájmu určená sadzbami za 1 m^2 za rok je nasledovná:

Druh prevádzky:

a) obchod	**23,84 Eur/m^2**
b) služby, školské zariadenia, sociálne, športové, kultúrne a ďalšie podobné priestory	**28,22 Eur/m^2**
c) výrobné a skladové priestory	**21,34 Eur/m^2**
d) ostatné (schody, chodby a pod.)	**15,68 Eur/m^2**
e) zdravotníctvo	**25,08 Eur/m^2**

Článok III.
Určenie pohyblivej časti výšky nájmu

1. Pohyblivá časť nájmu je určovaná výškou nákladov za poskytované služby. Prenajímateľ rozpočíta predpokladané náklady na nebytové priestory za dodávku tepla, plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, zrážkovú vodu, prípadne za upratovanie na obdobie jedného roka. Pohyblivá časť nájmu vychádza z predpokladaných nákladov a podľa spôsobu prepočtu a skutočne vynaložených nákladov je vyúčtovaná vždy do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.
2. Preplatok pohyblivej časti nájmu je zarátavaný do nasledovnej platby. Nedoplatok pohyblivej časti nájmu splatí nájomca do 14 dní od vystavenia faktúry tak, aby splatnosť faktúry bola do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok IV.
Zmluvy podliehajúce schvaľovaniu zastupiteľstvom

1. Zmluvy o nájme priestorov pre účely charitatívne, verejnoprospešné, neziskové, kultúrne a športové, kde nájom je určený nižší, ako sadzba podľa článku II. týchto Zásad.
2. Zmluvy o nájme priestorov v zlom technickom stave, plechové a drevené stavby, kde sa uzatvára zmluva so zníženým nájmom podľa článku II. ods. 3.

Článok V.
Údržba a investovanie do prenajatých priestorov

1. Nájomca si na svoje náklady financuje drobnú údržbu nebytových priestorov, akou je napríklad maľba, oprava svetiel, elektrických vypínačov, oprava sanitárnej techniky a pod.
2. Opravy a údržbu väčšieho rozsahu, napríklad výmenu radiátorov, revíziu elektrických a plynárenských zariadení zabezpečuje prenajímateľ.
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 prenajímateľa.
5. Nájomca na základe dohody s prenajímateľom môže do prenajatej nehnuteľnosti investovať. Dohoda musí obsahovať opis pôvodného stavu, rozsah investície a spôsob, ako sa po skončení nájmu naloží s investíciou.
6. Prenajímateľ 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 pod.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca si upravia nájomné zmluvy v zmysle týchto Zásad formou dodatkov.
2. Pevná výška nájmu dohodnutá dražbou, prípadne pre účely charitatívne, verejnoprospešné, neziskové, kultúrne a športové ostáva nezmenená.
3. Dňom účinnosti týchto zásad Obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov sa rušia Zásady Obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov zo dňa 12.12.2024 schválené uznesením č.76/2024/17.
4. Tieto zásady boli prerokované a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Toryse dňa 20.11.2025 uznesením č. 81/2025/9 a nadobúdajú účinnosť dňom 01.01.2026.

V Toryse dňa 20.11.2025

Ing. Jozef STEDINA, v.r.
starosta obce

Spôsob prepočtu pohyblivej časti nájmu tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

1. Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu vo vlastnej prevádzke bude nájomca platiť podľa stavov na podružnom elektromere a rozpočítaním strát medzi hlavným a súčtom podružných meračov v budove, prípadne samostatným odberom priamo od dodávateľa. Na meranie spotreby energie v spoločných priestoroch prispieva nájomca alikvotným podielom.

2. Úhradu za spotrebu vody bude nájomca platiť alikvotným podielom podľa počtu osôb. Pokiaľ si nájomca namontuje podružné merače na odber vody, pristúpi prenajímateľ k vyúčtovaniu na základe stavov na podružnom vodomere s rozpočítaním strát medzi hlavným a súčtom podružných meračov v budove. Zrážková voda sa vypočítava podielom na užívanú plochu nájomcom.

3. Úhrada za dodaný plyn do kotolne budovy bude nájomcovi vyrátaná z celkovej faktúry od dodávateľa plynu, a to pomerom na skutočnú vykurovanú plochu u nájomcu, prípadne odpočtom dielov na merači.

4. Úhrada za odborný dohľad kotolne je vyrátaná z celkovej faktúry dodávateľa za uvedenú službu pomerom na skutočnú vykurovanú plochu.

5. Ak upratovanie spoločných priestorov po dohode s ostatnými nájomcami v budove vykonáva prenajímateľ, nájomca prispieva príslušným podielom za užívanú spoločnú plochu.