

Zmluva medzi SR a ČR

OZNÁMENIE

Ministerstva zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 293

Ministerstvo zahraničných vecí Slovenskej republiky oznamuje, že 29. októbra 1993 bola v Bratislave podpísaná Zmluva medzi Slovenskou republikou a Českou republikou o dočasnom oprávnení na podnikanie fyzických a právnických osôb, ktoré podnikajú na území druhej republiky po 31. decembri 1992. Zmluva nadobudla platnosť podľa článku 4 dňom výmeny ratifikačných listín, t.j. 3. decembra 1993.

ZMLUVA

medzi Slovenskou republikou a Českou republikou o dočasnom oprávnení na podnikanie fyzických a právnických osôb, ktoré podnikajú na území druhej republiky po 31. decembri 1992

Slovenská republika

a

Česká republika

v záujme rozvoja hospodárskych a obchodných vzťahov a spolupráce sa dohodli takto:

Článok 1

Organizačná zložka podniku zapísaného do obchodného registra na území jednej zmluvnej strany do 31. decembra 1992, ktorá je umiestnená na území druhej zmluvnej strany a je zapísaná v obchodnom registri aj tejto druhej zmluvnej strany, sa považuje za organizačnú zložku podniku zahraničnej osoby a táto zahraničná osoba je oprávnená podnikat' na území tejto zmluvnej strany v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri tejto zmluvnej strany. V tomto prípade nie je potrebný nový zápis.

Článok 2

(1) Fyzická alebo právnická osoba zapísaná do 31. decembra 1992 do ob-

chodného registra na území jednej zmluvnej strany, ktorá má organizačnú zložku podniku na území druhej zmluvnej strany, môže podnikat' aj na území tejto druhej zmluvnej strany bez prerušenia oprávnenia podnikat' do 30. júna 1994, a to v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri a za predpokladu, že požiadala o zápis do obchodného registra na území druhej zmluvnej strany do 31. decembra 1993.

(2) Pokiaľ fyzická alebo právnická osoba uvedená v odseku 1 nebude do 30. júna 1994 zapísaná do obchodného registra na území druhej zmluvnej strany, zanikne týmto dňom jej oprávnenie podnikat' na území tejto druhej zmluvnej strany.

Článok 3

(1) Živnostenské oprávnenie, ktoré vzniklo do 31. decembra 1992 na území jednej zmluvnej strany, môže byť vykonávané do 30. júna 1994 na území druhej zmluvnej strany.

(2) Pokiaľ fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá má oprávnenie uvedené v odseku 1, nebude vydané právoplatné živnostenské oprávnenie na území aj druhej zmluvnej strany do 30. júna 1994, zanikne týmto dňom jej oprávnenie podnikat' na území tejto druhej zmluvnej strany.

Článok 4

(1) Táto zmluva podlieha ratifikácii a nadobudne platnosť dňom výmeny ratifikačných listín. Ratifikačné listiny budú vymenené v Prahe. Ustanovenia tejto zmluvy sa budú medzi zmluvnými

stranami vykonávať so spätnou pôsobnosťou od 1. januára 1993.

(2) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a zostáva v platnosti, pokiaľ ju jedna zo zmluvných strán písomne diplomatickou cestou nevypovie. V tomto prípade stráca zmluva platnosť rok po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Dané v Bratislave 29. októbra 1993 v dvoch pôvodných vyhotoveniach, každé v jazyku slovenskom a českom, pričom obe znenia majú rovnakú platnosť.

Za Slovenskú republiku:
Katarína Tóthová v.r.

Za Českú republiku:
Jiří Novák v.r.

Úplné znenie zákona
 č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných
 zákonom č. 403/1990 Zb., zákonom č. 529/1990 Zb.,
 zákonom č. 229/1991 Zb. a zákonom č. 540/1991 Zb.

Federálne zhromaždenie Českej
 a Slovenskej Federatívnej Republiky sa
 uznieslo na tomto zákone:

§ 3

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, na ktoré sú stavebne určené.³⁾ Miestnosti určené na prevádzkovanie obchodu a služieb možno prenajímať iba po predchádzajúcom súhlase národného výboru. Pokiaľ národný výbor do 15 dní od prijatia žiadosti o veci nerozhodne, predpokladá sa, že súhlas bol udelený.

(3) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, **pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.**⁴⁾

Úvodné ustanovenia

§ 1

Tento zákon sa vzťahuje

- a) na nebytové priestory, ktorými sú 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) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.¹⁾

§ 2

S priestormi uvedenými v § 1 (ďalej len „nebytové priestory“) nakladajú ich vlastníci, prípadne tí,²⁾ ktorí vykonávajú právo hospodárenia (ďalej len „prenajímateľ“).

1) § 57 ods. 2 zákona č. 41/ 1964 Zb. o hospodárení s bytmi v znení zákona ČNR č. 146/ 1971 Zb., zákon na SNR č. 159/ 1971 Zb.

2) § 6 zákona č. 111/ 1990 Zb. o štátnom podniku.

3) § 85 ods. 1 zákona č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

4) Napr. zákon č. 429/1991 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 427/1990 Zb. o prevodoch vlastníctva štátu k niektorým veciam na iné právnické alebo fyzické osoby v znení zákona č. 541/1990 Zb.

(4) Pokiaľ sa zmluva uzavrie bez súhlasu národného výboru podľa odseku 2 alebo neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

§ 4

Prikázanie nájomcu

V prípadoch ustanovených zákonmi národných rád možno prikázať prenajímateľovi, aby prenajal nebytový priestor a uzavrel nájomnú zmluvu s určeným nájomcom; v tomto prípade môže prenajímateľ vypovedať zmluvu iba so súhlasom orgánu, ktorý prikázal jej uzavretie. Ustanovenia tohto zákona inak zostávajú nedotknuté.

§ 5

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

(1) Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

(2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

(3) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

(4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

§ 6

Podnájom

(1) Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájomu len so súhlasom prenajímateľa.

(2) Práva a povinnosti vyplývajúce z § 5 sa vzťahujú aj na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájomu.

Nájomné

§ 7

Ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

§ 8

Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na podnájom.

Skončenie nájmu

§ 9

(1) Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

(2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratáť;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájomu bez súhlasu prenajímateľa,
 - h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd,
 - i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
- (3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zaviňenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.
- (4) Vzťahy zo zmlúv o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktoré**

uzavreli v čase od 31. decembra 1989 do 31. decembra 1990 podniky a hospodárske zariadenia Komunistickej strany Čiech a Moravy, Komunistickej strany Slovenska – Strany demokratickej ľavice a Komunistickej strany Česko-Slovenska a podniky, hospodárske a účelové zariadenia Zväzu mladých, nástupcu Socialistického zväzu mládeže, ako prenajímateľa, zanikajú 31. januárom 1992, pokiaľ neskončia pred týmto dňom.

§ 10

Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

§ 11

Prenajímateľ je povinný vypovedať zmluvu, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom.

§ 12

Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

§ 13

Ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

§ 14

Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká

- a) zánikom predmetu nájmu;

- b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;
- c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Prechodné a záverečné ustanovenia

§ 15

(1) Práva užívania nebytových priestorov, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sa spravujú týmto zákonom a považujú sa za vzťahy vzniknuté na základe zmluvy uzavretej na neurčitý čas. Týmto ustanovením nie sú dotknuté práva užívania vyplývajúce z vecného bremena.⁵⁾

(2) Pokiaľ ide o nájom, ktorý vznikol z práva užívania nebytových priestorov podľa predpisov platných pred účinnosťou tohto zákona na poskytovanie služieb zdravotníckych, sociálnych, spojov, na zabezpečenie činnosti politických strán, pracovísk základného výskumu, umeleckej tvorivej činnosti, na vykonávanie divadelnej, koncertnej a osvetovej činnosti a o nájme prevádzkových jednotiek zriadených na pracovnú rehabilitáciu a zamestnávanie invalidných občanov, možno ho vypovedať iba po predchádzajúcom súhlase národného výboru.

(3) Správne konania začaté podľa doterajších právnych predpisov o hospodárení s nebytovými priestormi sa k začiatku účinnosti tohto zákona zastavujú.

(4) Tento zákon sa nevzťahuje na nebytové priestory užívané podľa zákona č. 123/ 1975 Zb. o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby v znení zákona č. 95/ 1988 Zb. a zákona č. 114/ 1990 Zb.

§ 16

Zrušujú sa

1. § 196, 197, 392, 393 a § 493 ods. 2 zákona č. 40/ 1964 Zb. Občiansky zákonník,

2. Zákon č. 111/ 1950 Zb. o hospodárení s niektorými miestnosťami,

3. vládne nariadenie č. 172/ 1950 Zb., ktorým sa vykonáva zákon č. 111/ 1950 Zb.,

4. vládne nariadenie č. 52/ 1955 Zb. o presune pôsobnosti v hospodárení s niektorými miestnosťami,

5. smernice vlády č. 412/ 1959, uverejnené v čiastke 43/ 1959 Ú.l. (Ú.v.), pre činnosť výkonných orgánov národných výborov pri plánovitom hospodárení s nebytovými miestnosťami.

§ 17

Účinnosť

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. májom 1990.

* * *

Zákon č. 403/ 1990 Zb. nadobudol účinnosť 1. novembrom 1990.

Zákon č. 529/ 1990 Zb. nadobudol účinnosť 5. januárom 1991.

Zákon č. 229/ 1991 Zb. nadobudol účinnosť 24. júnom 1991.

Zákon č. 540/1991 Zb. nadobudol účinnosť 20. decembrom 1991.

5) § 135b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení zákona č. 131/1982 Zb.

Výklad k zákonu o nájme a podnájme nebytových priestorov

Občiansky zákonník v ustanovení § 720 prenecháva právnu úpravu nájmu a podnájmu nebytových priestorov osobitnému zákonu č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zákonov (č. 403/ 1990 Zb., č. 529/ 1990 Zb., č. 229/ 1991 Zb. a č. 540/ 1991 Zb.).

Podľa tohto zákona **za nebytové priestory sa považujú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie**. Pritom príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu sa nepovažujú za nebytové priestory. Výnimočne možno na nebytové účely užívať aj byty, avšak len vtedy, ak na také užívanie dala súhlas obec.

Predmetný zákon sa ovšem nevzťahuje na nebytové priestory užívané podľa zákona o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby.

S nebytovými priestormi môžu nakladať:

- a) ich vlastníci,
- b) tí, ktorí vykonávajú právo hospodárenia s takými priestormi.

Nájom nebytových priestorov vzniká na zmluvnom základe. Môžu ho dojednať na určitý čas alebo na neurčitý čas fyzické aj právnické osoby tuzemské i zahraničné vrátane joint ventures, a to zásadne bez obmedzenia. Tie práva užívania nebytových priestorov, ktoré vznikli podľa predchádzajúcich predpisov, sa považujú za nájom uzavretý na neurčitý čas a spravujú sa týmto zákonom.

Zmluva o nájme musí mať písomnú formu a musí obsahovať nasledovné náležitosti v zákone taxatívne vyrátané:

- a) predmet a účel nájmu,
- b) výšku a splatnosť nájomného,
- c) spôsob jeho platenia,
- d) čas, na ktorý sa uzaviera (pokiaľ nejde o nájom na neurčitý čas).

Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená obcou, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak (napr. zákon č. 427/ 1990 Zb. v znení neskorších zákonov umožňuje vydražiteľovi užívať nebytový priestor po dobu piatich rokov).

Ak zmluva neobsahuje uvedené, zákonom požadované náležitosti, je neplatná. Neplatná je aj vtedy, ak sa uzavrie bez súhlasu obce v tých prípadoch, keď zákon tento súhlas vyžaduje. Takýto predchádzajúci súhlas obce, v obvode ktorej sa nebytový priestor nachádza, zákon vyžaduje na prenajímanie miestností určených na prevádzkovanie obchodu a služieb. Z uvedenej zásady udeľovania súhlasu platí výnimka; súhlas obce s prenajímaním uvedených miestností sa nevyžaduje vtedy, keď vydražiteľovi vznikne právo na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru, v ktorom je prevádzková jednotka umiestnená. Právo na užívanie má vydražiteľ voči

vlastníkovi, alebo voči tomu, kto má právo hospodárenia s nehnuteľnosťou, prípadne voči jeho právnenému nástupcovi, a to po dobu piatich rokov, pokiaľ sa nedohodnú inak.

Pri prevzatí nehnuteľností oprávnenou osobou (podľa zákona č. 403/ 1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívď v znení neskorších zákonov), táto osoba vstupuje do práv a záväzkov prenajímateľa, ktorý uzavrel zmluvu o nájme nebytového priestoru. Voči tejto oprávnenej osobe majú doterajší nájomcovia zákonný nárok na uzavretie nájomnej zmluvy, **nevypovedateľnej zo strany oprávnenej osoby po dobu 10 rokov v tých prípadoch, kde nehnuteľnosti slúžia pre:**

- a) činnosť diplomatických a konzulárnych misií,
- b) poskytovanie zdravotníckych a sociálnych služieb,
- c) potreby školstva,
- d) prevádzky kultúrnych a telovýchovných zariadení,
- e) pracovnú rehabilitáciu a zamestnanie zdravotne postihnutých osôb.

V prevzatých nehnuteľnostiach podľa zákona č. 282/ 1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívď spôsobených cirkvám a náboženským spoločnosťami, oprávnená osoba vstupuje do práv a záväzkov prenajímateľa, ktoré vyplývajú zo zmluvy o nájme nebytových priestorov. Doterajším užívateľom nebytových priestorov, ktoré slúžia na

- a) poskytovanie zdravotníckych služieb, služieb sociálnej starostlivosti alebo sociálnych služieb na pracovnú rehabilitáciu a zamestnávanie zdravotne postihnutých osôb,
- b) potreby školstva,
- c) prevádzku kultúrnych telovýchovných a športových zariadení,
- d) pracovnú rehabilitáciu a zamestnávanie zdravotne postihnutých osôb, vzniká nárok voči oprávnenej osobe, ktorej bola nehnuteľnosť vydaná, na uzavretie zmluvy o výpožičke nebytových priestorov. Takúto zmluvu môže oprávnená osoba vypovedať najskôr po uplynutí troch rokov od účinnosti citovaného zákona (t.j. od 1. 1. 1994). Na ďalších bezprostredne nadväzujúcich päť rokov uzavrie oprávnená osoba zmluvu o nájme nebytových priestorov, ak sa účastníci nedohodnú inak. Tento záväzok oprávnenej osoby prechádza na všetkých ďalších vlastníkov v uvedenom čase. Na tých, ktorí nebytové priestory užívajú, prechádzajú v čase výpožičky všetky povinnosti vyplývajúce z vlastníckeho práva (úhrada opráv, daní a pod.). Pokiaľ ide o nebytové priestory slúžiace na činnosť diplomatických a konzulárnych misií, oprávnená osoba uzavrie s tými, ktorí ich užívajú, zmluvu o nájme nebytových priestorov na desať rokov, ak sa nedohodnú inak.

Prenechanie nebytového priestoru (jeho časti) do podnájmu je viazané na súhlas prenajímateľa. Porušenie tejto zákonnej požiadavky zakladá zákonný výpovedný dôvod na predčasné vypovedanie zmluvy o nájme dojednanom na určitý čas.

Určitým excesom z inak uznávanej zásady zmluvnej voľnosti strán je **právo obce prikázať** právnickej osobe, ktorá vykonáva právo hospodárenia alebo správy

majetku obce k nebytovému priestoru vo vlastníctve štátu alebo obce, vhodnému na prenajatie, aby prenajala nebytový priestor a uzavrela nájomnú zmluvu s určitým nájomcom (taký príkaz nemôže dať inej právnickej osobe, ani žiadnej fyzickej osobe). Uvedenej **právnickej osobe môže však obec prikázať nájomcu len v prípadoch zákonom taxatívne vymenovaných.**

Ide o tieto prípady:

- a) ak je potrebné umiestniť zariadenie sociálnej starostlivosti, zdravotníckeho zariadenia alebo zariadenie pre pracovnú rehabilitáciu, školu alebo školské zariadenie,
- b) ak je potrebné umiestniť poštu alebo stanicu poriadkovej alebo dopravnej polície,
- c) ak je to potrebné na splnenie zákonnej povinnosti uloženej obci,
- d) ak ide o prinavrátenie nebytového priestoru účelu na ktorý je stavebne určený,
- e) ak je potrebné umiestniť zastupiteľský úrad cudzieho štátu, medzinárodnú vládnu organizáciu alebo inštitúciu, ktorým podľa medzinárodného práva patria diplomatické výsady a imunity, kultúrne alebo informačné stredisko cudzieho štátu.

V prípadoch uvedených pod písm. a) až d) možno za ustanovených podmienok prikázať nájomcu do toho istého nebytového priestoru iba raz, a to na dobu určitú, najviac na 5 rokov, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Avšak v prípadoch uvedených pod písm. e) možno za ustanovených podmienok prikázať nájomcu do toho istého nebytového priestoru opätovne najviac na 5 rokov, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu, ktorý účastníci dohodli v zmluve. Nájomca je pritom povinný okrem platenia nájomného uhradzovať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú bežné a súčasne umožniť aj ich vykonanie. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

Výška nájomného (aj úhrada za podnájom) sa určí dohodou účastníkov zmluvy, ak nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom. Vyhláška č. 585/1990 Zb. o cenovej regulácii nájomného a nebytových priestorov, ktorá ustanovovala maximálne výšky nájomného (bez pripočítania cien služieb), bola dňom 1. 1. 1993 zrušená, a to vyhláškou č. 608/1992 Zb. V súčasnej dobe obdobný všeobecne záväzný predpis, celoplošne regulujúci výšku nájomného za prenájom nebytových priestorov, neexistuje. **Pre niektoré územné regióny však existujú všeobecne záväzné nariadenia na reguláciu nájomného za prenájom nebytových priestorov patriacich obciam**, pokiaľ samosprávne orgány obcí takéto nariadenia prijali. V zmysle ustanovenia § 3 zákona č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov, v znení zákona č. 98/1993 Z.z., vykonáva totiž pôsobnosť vo veciach cenovej regulácie nájomného za nebytové priestory podľa osobitných predpisov (§ 2 ods. 1 zákona č. 127/1991 Zb.) obec všeobecne záväzným nariadením (§ 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb.).

Napríklad: Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Staré Mesto vydalo všeobecne záväzné nariadenie č. 1/ 1992 z 30. januára 1992. Podľa jeho § 1 nájomné za nebytové priestory (bez pripočítania cien služieb) možno na území mestskej časti Bratislava – Staré Mesto dojednať bez obmedzenia okrem nebytových priestorov uvedených v § 2 tohto nariadenia. Pritom v § 2 uvádza, že nájomné v rámci maximálnej sadzby za 1 m² podlahovej plochy možno dojednať za nebytové priestory takto:

- a) nebytové priestory užívané pre poskytovanie predškolských, sociálnych služieb, pre vykonávanie osvetovej činnosti a nebytové priestory užívané pre výkon činnosti orgánov štátnej správy a samosprávy do 500 Sk,
- b) nebytové priestory užívané pre vykonávanie divadelnej a koncertnej činnosti do 800 Sk.

Pokiaľ ide o nájomné (s pripočítaním cien a služieb) za užívanie ateliérov alebo pracovní umelcov sa dojednáva podľa predpisov o úhrade za užívanie bytu.

Okrem toho existuje napríklad aj rozhodnutie starostky tejto mestskej časti z 28. novembra 1994 č. 23/ 1994 o určení výšky nájomného v zdravotníckych zariadeniach „Prvého kontaktu s pacientom“, ktoré mestská časť prenájme súkromným lekárom takto: 250 Sk/m² ročne plochy ambulancie, prevádzkové priestory vo zvyčajných tarifikách, určených Správou a údržbou domov Staré Mesto.

Maximálne ceny za prenájom nebytových priestorov sú stanovené aj vo Výmere MF SR č. 01/1993 zo dňa 17. decembra 1992, ktorým sa vydáva zoznam tovaru s regulovanými cenami. Uverejnený je vo finančnom spravodajcovi č. 1/ 1993. Zmenený a doplnený bol Výmerom MF SR č. 02/ 1993, uverejnenom vo Finančnom spravodajcovi č. 3/ 1993. V časti I. písm. A pod položkou č. 13 citovaný **Výmer ustanovuje maximálne ceny za prenájom nebytových priestorov takto:**

1. Základné nájomné z nebytových priestorov (bez pripočítania cien služieb) sa dojednáva v rámci maximálnej výšky vypočítanej z ročnej sadzby 250 Sk/ 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru.
2. Maximálna ročná sadzba/ m² základného nájomného môže byť zvýšená maximálne o 20 % v prípade vyššieho vybavenia nebytového priestoru (obloženie stien drevom, mramor, rýchlodyťahy, klimatizácia).
3. Ceny služieb spojených s užívaním nebytového priestoru sa dojednávajú bez obmedzenia, pokiaľ na príslušný výkon sa nevzťahuje regulovaná cena.
4. Maximálne ceny podľa ods. 1 a 3 sú platné pre fyzické a právnické osoby, okrem nebytových priestorov vo vlastníctve alebo správe obcí, ktoré prenájmajú nebytové priestory pre:
 - zariadenia sociálnych služieb,
 - školské a predškolské zariadenia,
 - zdravotnícke a lekárenské zariadenia,
 - zariadenia pre výchovnú a osvetovú činnosť,
 - orgány štátnej správy,

a ktoré nájomca hradí čiastočne alebo úplne z prostriedkov štátneho rozpočtu alebo rozpočtov miest a obcí, fondu Všeobecnej zdravotnej poisťovne.

5. Maximálna ročná sadzba podľa ods. 1 a 2 je určená vrátane dane z pridanej hodnoty.

Osobitná úprava výšky nájomného je napr. v ustanovení § 11 ods. 4 zákona č. 282/1993 Z.z o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam. Podľa citovaného ustanovenia ak sa o výške nájomného a podmienkach jeho platenia oprávnená osoba, ktorej bola nehnuteľnosť vydaná, s užívateľom nebytových priestorov uvedených v odseku 2 (t.j., ktoré slúžia na:

- a) poskytovanie zdravotníckych služieb, služieb sociálnej starostlivosti alebo sociálnych služieb na pracovnú rehabilitáciu zamestnávajúce zdravotne postihnutých osôb,
- b) potreby školstva,
- c) prevádzku kultúrnych, telovýchovných a športových zariadení,
- d) pracovnú rehabilitáciu a zamestnávajúce zdravotne postihnutých osôb)

nedohodne, rozhodne o výške nájomného príslušný orgán štátnej správy podľa všeobecne platných cenových predpisov.

Nájom dojednaný na určitý čas sa zásadne skončí uplynutím tohto času. Prenajímateľ môže predčasne takú zmluvu písomne vypovedať iba z dôvodov zákonom taxatívne vymedzených, a to keď:

- a) užívanie je v rozpore so zmluvou,
- b) ide o omeškanie s nájomným alebo za služby o viac ako jeden mesiac,
- c) nájomca neposkytuje služby na úhradu nájomného, na ktoré sa zmluvou zaviazal,
- d) ide o hrubé porušenie pokoja alebo poriadku nájomcom prípadne osobami, ktoré s ním nebytový priestor užívajú, a to aj napriek písomnému upozorneniu,
- e) užívanie nebytového priestoru je viazané na byt, ktorý musí nájomca vypratať,
- f) bolo rozhodnuté o odstránení resp. zmenách stavby,
- g) ide o prenechanie do podnájomu bez súhlasu prenajímateľa,
- h) ide o nájom v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/ 1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd,
- i) ide o nájom v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/ 1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

Pokiaľ však došlo k prikázaniu nájmu (na dobu určitú), môže prenajímateľ vypovedať zmluvu iba so súhlasom obce.

Naproti tomu aj nájomca môže zmluvu uzavretú na určitý čas predčasne vypovedať z týchto taxatívne uvedených zákonných dôvodov:

- a) keď stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú nebytový priestor najal,
- b) keď predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez jeho zavinenia,
- c) keď prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona.

V prípade nájmu, uzavretého na neurčitý čas, sú obidvaja účastníci nájomného vzťahu zásadne oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, pokiaľ nie je dohodnuté inak. Výpovedná lehota je tri mesiace (ak nebola dohodnutá iná) a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Pre skončenie či neskončenie tohoto nájomného vzťahu zákon v určitých, presne vymedzených prípadoch ustanovuje niektoré obmedzenia spočívajúce vo vyžadovaní súhlasu obce, resp. v rešpektovaní jej rozhodnutia. **Ide tu v podstate o dve výnimky** z inak u znávanej zmluvnej voľnosti účastníkov tohoto nájomného vzťahu.

Prvá spočíva v povinnosti prenajímateľ vypovedať zmluvu, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom.

Druhá spočíva v tom, že iba na základe predchádzajúceho súhlasu obce možno vypovedať zmluvu o nájme nebytového priestoru v prípade nájmu, ktorý vznikol z práva užívania nebytových priestorov podľa predpisov platných pred účinnosťou tohto zákona na poskytovanie služieb zdravotníckych, sociálnych, spojov, na zabezpečenie činnosti politických strán, pracovísk základného výskumu, umeleckej tvorivej činnosti, na vykonávanie divadelnej, koncertnej a osvetovej činnosti, a nájme prevádzkových jednotiek zriadených na pracovnú rehabilitáciu a zamestnávanie invalidných občanov.

Priamo zo zákona zaniká nájom nebytového priestoru (pokiaľ nebolo dohodnuté inak):

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia do 30 dní po smrti nájomcu neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
- c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
- d) ak bol uzavretý podnikmi a hospodárskymi zariadeniami komunistických strán alebo Zväzu mladých v čase od 31. 12. 1989 do 31. 12. 1990; nájom v tomto prípade zanikol dňom 31. 1. 1992, pokiaľ neskončil skôr.

Pri skončení nájmu nebytového priestoru je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, a v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pravda, ak nebolo dohodnuté inak, alebo ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Napríklad podľa ustanovenia § 11 ods. 5 zákona č. 282/ 1993 Z.z. užívateľ nebytových priestorov, ktorý v súlade so stavebnými predpismi vykonal na vlastné náklady úpravy, ktorými sa nebytové priestory zhodnotili, má po skončení nájmu nárok na dojednanú náhradu zhodnotenia určenú podľa platných cenových predpisov (zákon č. 526/ 1990 Zb. o cenách).

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

1.....

Zastúpená:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

a

2.....

Zastúpená:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

(ďalej len „prenajímateľ“)

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájmovci do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa o celkovej výmere m².

II.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom

III.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

„Alternatíva I.“

2. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od do
„Alternatíva II.“
3. Deň začatia skutočného užívania podľa článku III. bod. I. sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Táto zápisnica tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške ... Sk za 1 m² ročne, celkom Sk za celý rok.
2. Nájomné je splatné štvrtročne (mesačne, polročne) vopred, najneskoršie do 15. dňa toho ktorého štvrtroka (mesiaca, polroka) vo výške 1/4 (1/ 12, 1/ 2) ročného nájomného, čo činí čiastku ... Sk na účet prenajímateľa.

V.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - a) elektrina Sk štvrtročne (mesačne, polročne),
 - b) plyn Sk štvrtročne (mesačne, polročne),
 - c) teplo, teplá voda Sk štvrtročne (mesačne, polročne),
 - d) vodné, stočné Sk štvrtročne (mesačne, polročne),
 - e) odvoz smetí Sk štvrtročne (mesačne, polročne).
2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa mesačne pozadu, a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho štvrtroka (mesiaca, polroka).
3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok IV. bod 1) v jednej sume.
4. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru je nasledovná: Sk.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi štvrtročnými (mesačnými, polročnými) zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1. 1. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
6. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/ 1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyiac požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu prenajímateľ za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte..... umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektrine a pod.).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
8. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.

9. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote,
 - c) uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú).
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

V Bratislave dňa 199

Prenajímateľ

Nájomca