



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 514

o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a podľa ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava.

ČASŤ I.

Úvodné ustanovenia

Čl. 1

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je určiť výšku obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava. Nájomné určené týmto VZN sa považuje za nájomné za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.

Čl. 2

Toto VZN platí pre všetky organizácie, spoločnosti a odbory Mestského úradu Trnava vykonávajúce správu mestského majetku (ďalej len správcovia), ktoré sú povinné pri dohode o výške nájomného za prenájom nebytových priestorov sadzby určené týmto VZN brať ako minimálne nájomné.

ČASŤ II.

Čl. 3

Prenájom mestského majetku

1. Postup pri prenájme mestského majetku upravujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý je mestu zverený v platnom znení (ďalej len „Zásady hospodárenia“). Nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta sa uskutočňuje:
 - a) obchodnou verejnou súťažou podľa § 281 až § 288 Obchodného zákonníka, ktorú realizuje mesto alebo správca,
 - b) dobrovoľnou dražbou v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,
 - c) priamym nájmom najmenej za nájomné stanovené v súlade s týmto VZN.

2. O forme spôsobu nájmu majetku rozhoduje mesto alebo správca, s dôrazom na efektívne a hospodárne nakladanie s majetkom.

ČASŤ III.

Určovanie výšky nájomného

Čl. 4

Nájomné v objektoch CMZ

1. Pre účely tohto VZN sa určuje minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy platná pre rok 2019 pre jednotlivé objekty v CMZ:
- objekt na Ulici **Dolné bašty 15**, súp. č. 255, objekt na Ulici **Halenárska 20**, súp. č. 425 (prírodné kino), objekt na **Ulici Hlavná 1**, súp. č. 1, objekt na Ulici **Hlavná 5**, súp. č. 3, objekt na Ulici **Hlavná 4-12 a Vajanského 41**, súp. č. 33, objekt na Ulici **Hlavná 17**, súp. č. 9, objekt na Ulici **Trhová 3**, súp. č. 189, objekt na **Trojičnom námestí 11**, súp. č. 147, objekt na Ulici **Radlinského 8**, súp. č. 53 a č. 138, objekt na Ulici **Štefánikova 29**, súp. č. 119, objekt na Ulici **Vajanského** (podzemné garáže)
- a) obchodné a kancelárske priestory, reštauračné priestory a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívaných na podnikateľskú činnosť 140,00 eur,
- b) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností a priestory využívané na poskytovanie služieb obyvateľom 110,00 eur,
- c) ostatné nebytové priestory 50,00 eur,
- d) nebytové priestory určené na osvetovú, kultúrnu a športovú činnosť 20,00 eur,
- e) garáže 18,00 eur,
- f) dvory..... 4,00 eurá,
2. V prípade prenájmu nebytových priestorov umiestnených v podzemných podlažiach a na 1. a vyššom nadzemnom podlaží objektov v CMZ, a ak je vchod do nebytových priestorov z dvorovej časti pri účele využitia uvedeného v ods. a) – c), je možné znížiť stanovenú sadzbu nájmu o 25 %.

Čl. 5

Nájomné v objektoch v blízkosti CMZ

Minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy platná pre rok 2019 pre jednotlivé objekty na uliciach: **A. Žarnova, Hviezdoslavova, Hornopotočná, Hospodárska, Kollárova, Študentská, P. Pázmáňa, F. Veselovského** a objekt na Ulici **Trhová 2**, súp. č. 243, objekt na Ulici **Františkánska 3**, súp. č. 7403, objekt na Ulici **Františkánska 24**, súp. č. 7686, objekt na Ulici **Paulínska 1**, súp. č. 494 a objekt na Ulici **Spartakovská 1/B**, súp. č. 7239

- a) obchodné a kancelárske priestory, reštauračné priestory a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívaných na podnikateľskú činnosť 110,00 eur,
- b) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností 90,00 eur,
- c) priestory využívané na poskytovanie služieb obyvateľom 70,00 eur,
- d) nebytové priestory určené na osvetovú, kultúrnu a športovú činnosť 20,00 eur,
- e) ostatné nebytové priestory 37,00 eur,
- f) garáže 30,00 eur,
- g) dvory 4,00 eurá,
- h) parkovacie miesta v uzavretých dvoroch bytových domov vo vlastníctve mesta 30,00 eur.

Čl. 6

Nájomné v ostatných objektoch vo vlastníctve mesta

Minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy platná pre rok 2019:

- a) obchodné a kancelárske priestory, reštauračné priestory a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívaných na podnikateľskú činnosť 50,00 eur,
- b) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností a priestory využívané na poskytovanie služieb obyvateľom 30,00 eur,
ostatné nebytové priestory 13,00 eur,
- c) garáže 30,00 eur,
- d) dvory 4,00 eurá,
- e) parkovacie miesta v uzavretých dvoroch bytových domov vo vlastníctve mesta 20,00 eur.

Čl. 7

- 2.** V prípade prenájmu nebytových priestorov v bytovom dome ako skladu osobných potrieb nad rámec príslušenstva k bytu výlučne nájomcovi alebo vlastníkovi bývajúcemu v tomto dome, je minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² podlahovej plochy 4,50 eura.
- 3.** Špecifikácia nebytového priestoru sa určuje podľa charakteru jeho budúceho využitia uvedeného v nájomnej zmluve.

ČASŤ IV.

Obvyklé nájomné v osobitných prípadoch

Čl. 8

Nájomné v zdravotníckych zariadeniach

1. Ak sa nebytové priestory prenajímajú pre zdravotnícke zariadenia poskytujúce ambulantnú starostlivosť, výška nájomného za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa určuje dohodou, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1m² plochy je 31,35 eura.
2. Ak sa nebytové priestory prenajímajú pre zdravotnícke zariadenia poskytujúce lekárenskú starostlivosť, výška nájomného za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa určuje dohodou, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1m² plochy je 110,52 eura.
3. Ak sa nebytové priestory prenajímajú pre zdravotnícke zariadenia poskytujúce ambulantnú zdravotnú starostlivosť, samostatné zariadenia spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek, výška nájomného za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa určuje dohodou, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1m² plochy je 62,70 eura.
4. Ročné nájomné za prenájom voľných plôch v areáli zdravotníckeho strediska Mestskej polikliniky na Starohájskej ul. v Trnave, určených na parkovanie fyzických alebo právnických osôb vykonávajúcich činnosť v tomto zdravotníckom zariadení je 17,33 eura/m².

Čl. 9

Nájomné v areáli *TTIP-Trnava Industrial Park* na Priemyselnej ulici 5

1. Ročné nájomné za prenájom 1 m² plochy pôvodných nebytových priestorov v areáli na Priemyselnej ulici je stanovené nasledovne:

kancelárske priestory	40,00 eur,
garáže	45,00 eur,
dielne, sklady	45,00 eur,
spoločné priestory	15,00 eur.

2. Ročné nájomné za prenájom 1 m² plochy nových a zrekonštruovaných nebytových priestorov je stanovené nasledovne:

priestory na výrobné účely	50,00 eur,
priestory na administratívne účely	60,00 eur,
priestory na skladovo-logistické účely	50,00 eur,
spoločné priestory	20,00 eur,
priestory určené na prevádzkovanie občerstvovacích a jedálenských služieb	30,00 eur,
terasa	3,00 eurá,
vonkajšie priestory	18,00 eur.

ČASŤ V. Spoločné ustanovenia

Čl. 10

1. Správcovia sú pri dohode o výške nájomného za užívanie nebytového priestoru povinní:
 - a) zaviazať nájomcu prenechať nebytový priestor do podnájmu, alebo jeho časť tretej osobe iba so súhlasom mestskej rady, pričom výška úhrady za podnájom tohto priestoru nesmie prevyšovať nájomné za jeho prenájom,
 - b) okrem nájomného účtovať aj ďalšie náklady, ktoré sú spojené s užívaním nebytového priestoru a nehnuteľnosťou, v ktorej sa nebytový priestor nachádza,
 - c) nájomné určovať ročne, s účinnosťou od 1.7. kalendárneho roku, pričom jeho výška bude oproti predchádzajúcemu roku nájmu vždy upravená o percento oficiálne oznámenej inflácie ŠÚ SR, podľa čl. 11, ods. 2 tohto VZN,
 - d) zaviazať nájomcu, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom a ukončenia nájmu, nájomca súhlasí s vykonaním exekúcie vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady. Vykonateľným titulom pre vykonanie exekúcie vypratáním bude notárska zápisnica, ktorú musí nájomca predložiť prenajímateľovi v termíne do 14 dní po podpísaní nájmovej zmluvy; to platí aj pri zmene nájomného vzťahu so zmenou predmetu nájmu a zmeny doby nájmu.

Ak nie je možné uskutočniť výkon rozhodnutia z dôvodov stanovených zákonom, predloženie notárskej zápisnice sa nevyžaduje.

2. Úhrada služieb a náklady spojené s užívaním prenajatého priestoru sa v nájomných zmluvách upravujú osobitne, ich výška však musí byť minimálne taká, ako skutočné náklady na poskytnutie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru.
3. Pri nájmoch na dobu určitú do 12 mesiacov, pri nájmoch priestorov do 20 m², pri nájme priestorov pre umiestnenie bankomatov, nápojových automatov a vonkajších priestorov podľa čl. 8. ods. 2, môže správca upustiť od predloženia notárskej zápisnice.
4. Správcovia sú povinní pri nájme nebytových priestorov riadiť sa Zásadami hospodárenia.

Čl. 11

1. Ak vzniknú pochybnosti pri zatriedení nebytových priestorov do niektorej zo skupín uvedených v čl. 4, čl. 5, čl. 6 a čl. 9 je oprávnený rozhodnúť primátor mesta.
2. Pokiaľ v tomto VZN nie je stanovené inak, primátor mesta každoročne po oficiálnom oznámení inflácie za predchádzajúci kalendárny rok stanoví výšku nájomného platnú pre príslušný rok trvania nájmu s účinnosťou od 1. 7. kalendárneho roku v zmysle čl. 10, ods. 1. písm. c) formou vydania príkazu primátora, pričom výška nájomného bude zaokrúhľená matematicky na eurocenty.

3. Ak je to v záujme mesta môže Mestská rada mesta Trnava v odôvodnených prípadoch rozhodnúť o inej výške nájomného za prenájom nebytových priestorov.

ČASŤ VI.

Prechodné ustanovenia

Čl. 12

Nájomné zmluvy uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti ostávajú v platnosti v pôvodnom znení, okrem nájomných zmlúv uzatvorených s účelom využitia v súlade s čl. 8 ods. 2 a ods.3, pri ktorých sa bude postupovať podľa tohto VZN.

Čl. 13

Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší:

VZN č. 456 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov.

Čl. 14

Záverečné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1. júla 2019.

Schválené Mestským zastupiteľstvom dňa 30. apríla 2019.

Vyvesené dňa 3. mája 2019

Zvesené dňa

JUDr. Peter Bročka, LL. M.
primátor mesta