



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 365,

ktorým primátor mesta vyhlasuje úplné znenie Všeobecne záväzného nariadenia č. 241 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava

Primátor mesta na základe splnomocnenia vo Všeobecnom záväznom nariadení č. 361 vyhlasuje toto Všeobecne záväzného nariadenie, ktorým sa vydáva úplné znenie Všeobecne záväzného nariadenia č. 241 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava v znení Všeobecne záväzného nariadenia č. 262, schváleného Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 5. septembra 2006, Všeobecne záväzného nariadenia č. 309 schváleného Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 2. septembra 2008, Všeobecne záväzného nariadenia č. 327 schváleného Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 5. mája 2009, Všeobecne záväzného nariadenia č. 343, schváleného Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 27. októbra 2009 a Všeobecne záväzného nariadenia č. 361, schváleného Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 29. júna 2010.

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 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.

Čl. 3

1. Pre účely tohto VZN sa územie mesta Trnavy rozdeľuje do nasledovných kategórií atraktivity:

kategória A*: ulice Štefánikova, Hlavná, nám. SNP, Trojičné nám., rožný objekt na Trojičnom nám. a ul. Radlinského " Pracháreň"

kategória A: ulice Dolné Bašty, Dolnopotočná, Františkánska, Halenárska, Hollého, Horné

Bašty, Hornopotočná, Hradobná ulička, Hviezdoslavova, Invalidská, Jerichova, Jeruzalemská, Haulíková, Kapitulská, Michalská, M. Schneidra - Trnavského, Múzejné námestie, Orolská, Paulínska, Pekárska, Radlinského, Rázusova, Třínitá ulička, Strelecká, Športová, Šrobárova, Trhová, Veselá, Vajanského, Zámocnícka, A. Žarnova po križovatku s Kollárovou, nám. sv. Mikuláša, Univerzitné nám., Zelený kričok,

kategória B: ulice Hlboká, Hospodárska, Mesačná, Kollárova, Rybníkova, Staničná, Študentská, A. Žarnova od križovatky s Kollárovou, baštová veža pri Bernolákovej bráne
rožný objekt na ul. Športová a Kollárova so súpis. č. 527
rožný objekt na ul. Študentská a F. Veselovského so súp. č. 3582 orient. č. 43, 45

kategória C: Nám. J. Herdu, Okružné nám., centrá občianskej vybavenosti sídlisk:
Prednádražie I - ulice J. Bottu,
Prednádražie II - ulice Beethovenova, Mozartova, Tajovského
Zátvor - Poštová ul.,
Linčianska - Limbová ul.,
Družba - ulice Starohájska, V. Clementisa,
centrum občianskej vybavenosti Merkúr - ulice Trstínska, T. Vansovej,
rožný objekt na Študentskej ul. a ul. F. Veselovského so súp. č. 3582, orient. č. 4
objekt na ulici Kollárova súp. č. 558, orient. č. 24

2. Určovanie atraktivity v nebytových priestoroch s prihliadnutím na ich umiestnenie a vstup:

Vchod do NP z dvorovej časti

- v kategórii A* sa znižuje atraktivita o 150% - v kategórii A, B, C sa znižuje atraktivita o 100%

Umiestnenie NP na 1. poschodí (2. nadzemné podlažie)

- v každej kategórii sa znižuje atraktivita o 100%

Umiestnenie NP na 2. poschodí príp. vyššie (3. nadzemné podlažie, príp. vyššie)

- v kategórii A* sa znižuje atraktivita o 200%

- v kategóriách A, B sa znižuje atraktivita o 150%

- v kategórii C sa znižuje atraktivita o 100%

Umiestnenie NP v podzemných podlažiach /suterén, pivnica/

- v kategórii A* sa znižuje atraktivita o 200%

- v kategóriách A, B sa znižuje atraktivita o 150%

- v kategórii C sa znižuje atraktivita o 100%

V prípade kombinácie znížení atraktivity sa uplatní iba jedno a to najvyššie zníženie.

3. Zaradenie do kategórie atraktivity sa posudzuje podľa umiestnenia samostatného vstupu do nebytového priestoru, ak je nebytový priestor samostatnou budovou.

ČASŤ II. Určovanie výšky nájomného

Čl. 4

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa určuje dohodou, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy platná v roku 2010 je pre:
- a) obchodné a kancelárske priestory využívané pre finančné, bankové, poisťovnícke a telekomunikačné služby, reštauračné priestory okrem priestorov uvedených v písm. b) a c), reprezentačné a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívaných na podnikateľskú činnosť, herne 32,95 eura,
 - b) reštauračné priestory určené výlučne pre nefajčiarov (bez vymedzenia fajčiarskej časti) bez umiestnenia výherných automatov a obchodné priestory okrem priestorov uvedených v písm. a) 28,35 eura,
 - c) reštauračné priestory určené výlučne pre nefajčiarov (bez vymedzenia fajčiarskej časti), v ktorých sú umiestnené výherné automaty, kancelárske priestory okrem priestorov uvedených v písm. a) 31,50 eura,
 - d) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností 23,91 eura,
 - e) priestory využívané na poskytovanie služieb obyvateľom (napr. kaderníctvo, holičstvo, pedikúra, manikúra, kozmetické služby, solárium, sauna, fitnesscentrum, autoškola a pod.) 21,52 eura,
 - f) kancelárske priestory využívané na činnosť politických strán a hnutí a neziskových organizácií 15,24 eura,
v prípade prekročenia plochy nad 80 m² postupovať podľa čl. 4 bod 1 písm. c) ako ostatné kancelárske priestory,
 - g) zariadenia sociálnych služieb 19,56 eura,
 - h) ostatné nebytové priestory (napr. vchody, chodby, schodiská, WC, sprchy, a pod.) 9,44 eura,
 - i) nebytové priestory na výchovnú a osvetovú činnosť, na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné aktivity 15,58 eura,
 - j) športové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na činnosť športových klubov 11,23 eura,
 - k) garáže 16,30 eura,

l) dvory 2,36 eura.

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 3,98 eura, pričom v tomto prípade sa nepoužije zvýšenie sadzby podľa ods. 3.

3. Ak sa nebytový priestor špecifikovaný v čl. 4 ods. 1 písm. a) až h) nachádza v niektorej z kategórií atraktivity uvedenej v čl. 3 a prenajíma sa za účelom podnikania alebo inej zárobkovej činnosti, sadzba určená v ods. 1 sa zvyšuje

pre kategóriu atraktivity A* o 500 %,

pre kategóriu atraktivity A o 350 %,

pre kategóriu atraktivity B o 200 %,

pre kategóriu atraktivity C o 100 %.

Uvedené sa nevzťahuje na nebytové priestory špecifikované v čl. 4 ods. 1 písm. i) až l).

4. Ak nájomné za prenájom nebytového priestoru na prenášaný účel užívania je nižšie ako nájom za ostatné nebytové priestory prináležiace prenášanému nebytovému priestoru, uplatní sa ako minimálna ročná sadzba nájomného za všetky priestory sadzba nájomného určená podľa účelu užívania.

5. Špecifikácia nebytového priestoru sa určuje podľa charakteru jeho budúceho využitia uvedeného v nájomnej zmluve.

6. Ak sa nebytový priestor prenajíma fyzickej osobe nevykonávajúcej zárobkovú alebo inú podnikateľskú činnosť výlučne pre jej potreby alebo pre potreby jej domácnosti, zvýšenie sadzieb podľa ods. 3 sa neuplatní.

ČASŤ III.

Obvyklé nájomné v osobitných prípadoch

Čl. 5

1. Ak sa nebytové priestory prenajímajú pre zdravotnícke zariadenia výška nájomného za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa určuje dohodou ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1m² plochy platná v roku 2010 je 29,17 eura.

2. Nájomné za prenájom nebytových priestorov využívaných na činnosť orgánov štátnej správy a ich špecializovaných zložiek, ktoré hradia nájomné čiastočne alebo úplne z prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu štátnych fondov, rozpočtov miest a obcí alebo fondov zdravotnej a sociálnej poisťovne je na obdobie rokov 2006-2009 stanovené nasledovne:

Rok	Výška nájomného v Sk/m ² /rok
2006	400,-
2007	500,-
2008	625,-
2009	780,- 25,8912 eura

Počnúc rokom 2010 nájomné za prenájom nebytových priestorov využívaných na činnosť orgánov štátnej správy a ich špecializovaných zložiek, ktoré hradia nájomné čiastočne alebo úplne z prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu štátnych fondov, rozpočtov miest a obcí alebo fondov zdravotnej a sociálnej poisťovne sa určuje dohodou, ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom minimálna sadzba za 1m² sa stanoví podľa čl. 4.

3. Pri určovaní výšky nájomného podľa ods. 1 a 2 tohto článku sa neuplatňuje atraktivita.

Čl. 6

1. Ročné nájomné za prenájom 1 m² plochy nebytových priestorov, voľných plôch a pod. v areáli na Priemyselnej ulici je stanovené nasledovne:

kancelárske priestory	36,05 eura
garáže	40,40 eura
dielne, sklady	40,40 eura
ostatné priestory	16,12 eura
vonkajšie priestory	16,12 eura
pozemok na výstavbu	3,98 eura

2. Ročné nájomné za prenájom voľných plôch v areáli zdravotníckeho strediska Mestskej polikliniky na Starohájskej ul. v Trnave, určených na parkovanie fyzických alebo právnických osôb vykonávajúcu činnosť v zdravotníckom zariadení je 16,12 eura/m².

ČASŤ IV. Spoločné ustanovenia

Čl. 7

1. Ceny schválené v tomto VZN sú uvedené bez DPH.

2. 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 medziročnej oficiálne oznámenej inflácie,

d) po oficiálnom oznámení miery inflácie každoročne upraviť sadzby nájomného uvedené v čl. 4 ods. 1 a ods. 2, čl. 5 ods. 1 a čl. 6 s účinnosťou od 1.7. kalendárneho roku na obdobie 12 mesiacov trvania nájmu,

e) pri každoročnom určovaní nájomného v nebytových priestoroch prenajatých na základe výsledkov ponukového konania alebo verejnej obchodnej súťaže sa nájomné zvýši, iba ak inflácia oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude vyššia ako 5%, nájomné sa oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku v tomto prípade zvýši o 5 %, čo sa bude uplatňovať do doby, kým nájomné nedosiahne minimálnu výšku stanovenú týmto VZN,

f) zaviazať nájomcu, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom a ukončenia nájmu, nájomca súhlasí s výkonom rozhodnutia, a to s vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady. Vykonateľným titulom pre výkon rozhodnutia vypratáním bude notárska zápisnica, ktorú musí nájomca predložiť prenajímateľovi v termíne do 14 dní po podpísaní nájomnej 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 sa predloženie notárskej zápisnice nevyžaduje.

3. 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.

4. Pri nájmoch na dobu určitú do 6 mesiacov /sezónne prenájmy/, pri nájmoch priestorov do 20 m² a pri nájme priestorov pre umiestnenie bankomatov, nápojových automatov a pod., môže správca upustiť od predloženia notárskej zápisnice.

5. Správcovia sú povinní pri nájme nebytových priestorov riadiť sa "Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený".

6. Určovanie výšky nájomného v zmysle čl. 4 a čl. 8 ods. 6 tohto VZN sa nevzťahuje na nebytové priestory, ktoré boli dané do nájmu na základe výsledkov výberového konania alebo verejnej obchodnej súťaže, pričom nájomné dosiahnuté vo výberovom konaní nesmie byť nižšie ako sadzby nájomného určené v zmysle tohto VZN.

Ak výška nájomného upravovaná v zmysle čl. 7 ods. 2. písm. e) tohto VZN dosiahne úroveň nájomného stanovenú podľa tohto VZN, bude sa v príslušných nájomných vzťahoch pri určovaní nájomného ďalej postupovať v zmysle tohto VZN.

Čl. 8

- 1.** Ak vzniknú pochybnosti pri zatriedení nebytových priestorov do niektorej zo skupín uvedených v čl. 4 ods. 1, je oprávnený rozhodnúť primátor mesta.
- 2.** Primátor mesta je oprávnený v odôvodnených prípadoch, ak je to v záujme mesta, znížiť príslušné percento atraktivity platné pre jednotlivé lokality mesta, maximálne však o ½ z príslušného percenta atraktivity.
- 3.** Primátor mesta je oprávnený, ak je to v záujme mesta po predchádzajúcom prerokovaní a na základe odporúčenia Finančnej komisie MZ, poskytnúť i ďalšie úľavy.
- 4.** Žiadosť o úľavu v zmysle bodu 2 a 3 je možné predložiť najneskôr do 15. 11. príslušného kalendárneho roka a pri žiadaní úľavy je žiadateľ povinný žiadosť zdokladovať svojou ekonomickou situáciou. Predloženie žiadosti nemá odkladný účinok na pravidelnú platbu nájomného. Úľava sa poskytuje na obdobie jedného roka trvania nájmu počítaného prvým dňom mesiaca nasledujúceho po poskytnutí úľavy. Úľavu je možné poskytnúť opakovane.
- 5.** Nájomcovi, ktorému bol prenajatý nebytový priestor na základe výsledkov výberového konania, nie je možné poskytnúť úľavu na nájomnom.
- 6.** Primátor mesta počnúc rokom každoročne po oficiálnom oznámení inflácie za predchádzajúci kalendárny rok stanoví výšku nájomného platnú pre príslušný rok trvania nájmu v zmysle čl. 7 písm. d) formou vydania príkazu primátora, pričom výška nájomného bude zaokrúhlená matematicky na eurocenty.

ČASŤ V.

Prechodné ustanovenia

Čl. 9

- 1.** Nájomné zmluvy uzatvorené do účinnosti tohto VZN zostávajú v platnosti, pričom výška nájmu upravená o percento medzoročne oficiálne oznámenej inflácie je pre rok 2010 upravená týmto VZN.
- 2.** Nájomné zmluvy uzatvorené podľa VZN č. 102/97, ktoré ku dňu účinnosti tohto VZN neboli zmenené, zostávajú v platnosti a minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy platná v roku 2010 je pre:

- a) obchodné, reštauračné, kancelárske a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na podnikateľskú činnosť 37,71 eura,
- b) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností..... 28,26 eura,
- c) školské, zdravotnícke, predajne kníh 17,99 eura,
- d) športové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na činnosť športových klubov 13,41 eura,
- e) ostatné nebytové priestory 11,39 eura,
- f) nebytové priestory na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné aktivity..... 18,98 eura,
- g) garáže 18,98 eura,
- h) sklady osobných potrieb 4,76 eura.

Uvedené sadzby nájomného sa zvyšujú podľa príslušných kategórií atraktivity.

3. Platné nájomné zmluvy uzatvorené podľa doterajších predpisov zostávajú v platnosti tak ako boli uzatvorené.

Čl. 9a

1. V záujme zmiernenia dopadov súčasnej hospodárskej a finančnej krízy sa upravuje určovanie obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava pre rok 2009.
2. Nájomné stanovené v čl. 4 ods. 1 tohto VZN pre rok 2008 upravené podľa čl. 8 ods. 6 sa upravuje pre rok 2009 za prenájom nebytových priestorov za 1 m² plochy pre:
 - a) obchodné priestory okrem priestorov využívaných pre finančné, bankové, poisťovnícke a telekomunikačné služby na 27,9028 eura,
 - b) reštauračné priestory určené výlučne pre nefajčiarov (bez vymedzenia fajčiarskej časti) bez umiestnenia výherných automatov na 27,9028 eura,
 - c) priestory využívané na poskytovanie služieb obyvateľom (napr. kaderníctvo, holičstvo, pedikúra, manikúra, kozmetické služby, solárium, sauna, fitnesscentrum, autoškola a pod.) na 21,1811 eura.
3. Nájomné upravené pre rok 2009 podľa ods. 2 tohto článku sa nebude zvyšovať ani o oficiálne oznámené % inflácie za rok 2008, t.j. o 4,6 % za obdobie od 01. 07. 2009 do 30. 06. 2010.

4. Nájomné stanovené v čl. 4 ods. 1 a 2 pre rok 2008 upravené podľa čl. 8 ods. 6 pre rok 2009 sa nebude zvyšovať o oficiálne oznámené % inflácie za rok 2008, t.j. o 4,6 % za prenájom nebytových priestorov za 1 m² plochy pre:
- a) reštauračné priestory určené výlučne pre nefajčiarov (bez vymedzenia fajčiarskej časti), v ktorých sú umiestnené výherné automaty,
 - b) kancelárske priestory okrem priestorov využívaných pre finančné, bankové poisťovnícke a telekomunikačné služby,
 - c) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností,
 - d) nebytové priestory na výchovnú a osvetovú činnosť, na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné aktivity,
 - e) zariadenia sociálnych služieb,
 - f) športové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na činnosť športových klubov,
 - g) ostatné nebytové priestory (napr. vchody, chodby, schodiská, WC, sprchy, a pod.),
 - h) dvory,
 - i) nebytové priestory v bytovom dome prenajímané ako sklad osobných potrieb nad rámec príslušenstva k bytu výlučne nájomníkovi alebo vlastníkovi bytu bývajúcemu v tomto dome.
5. Nájomné stanovené v čl. 5 ods. 1 pre rok 2008 upravené podľa čl. 8 ods. 6 pre rok 2009 sa nebude zvyšovať o oficiálne oznámené % inflácie za rok 2008, t. j. o 4,6 %.
6. Nájomné stanovené v čl. 6 ods. 1 a 2 pre rok 2008 upravené podľa čl. 8 ods. 6 pre rok 2009 sa nebude zvyšovať o oficiálne oznámené % inflácie za rok 2008, t. j. o 4,6 % za prenájom nebytových priestorov za 1 m² plochy pre:
- kancelárske priestory, garáže, dielne, sklady, ostatné priestory, vonkajšie priestory a pozemky na výstavbu v areáli na Ulici Priemyselnej,
 - voľné plochy v areáli zdravotníckeho strediska Mestskej polikliniky na Ulici Starohájska v Trnave, určené na parkovanie fyzických alebo právnických osôb vykonávajúcu činnosť v zdravotníckom zariadení.
7. Nájomcovi, ktorému bol prenajatý nebytový priestor na základe výsledkov výberového konania môže byť v roku 2009 v odôvodnených prípadoch poskytnutá úľava podľa čl. 8 ods. 3 tohto VZN.
8. Pokiaľ budú nájomné vzťahy pre rok 2009 dotknuté zmenami vyplývajúcimi z tohto VZN sú správcovia povinní nájomné zmluvy upraviť do 2 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto VZN.

Čl. 10

Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší:

1. VZN č. 155 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov,
2. VZN č. 164, ktorým sa vydal doplnok č. 1 k VZN č. 155,
3. VZN č. 170, ktorým sa vydal doplnok č. 2 k VZN č. 155,
4. VZN č. 187, ktorým sa vydal doplnok č. 3 k VZN č. 155,
5. VZN č. 209, ktorým sa vydal doplnok č. 4 k VZN č. 155,
6. VZN č. 237, ktorým sa vydal doplnok č. 5 k VZN č. 155.

Čl. 11

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN 241) nadobúda účinnosť dňom 1. 1. 2006.

VZN č. 262, ktorým sa vydal doplnok č. 1 k VZN č. 241, nadobudlo účinnosť dňom 23. 9. 2006.

VZN č. 309, ktorým sa vydal doplnok č. 2 k VZN č. 241, nadobudlo účinnosť dňom 18. 9. 2008.

VZN č. 327, ktorým sa vydal doplnok č. 3 k VZN č. 241, nadobudlo účinnosť dňom 20. 5. 2009.

VZN č. 343, ktorým sa vydal doplnok č. 4 k VZN č. 241, nadobudlo účinnosť dňom 13. 11. 2009.

VZN č. 361, ktorým sa vydal doplnok č. 5 k VZN č. 241, nadobúda účinnosť dňom 1. 8. 2010.

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 29. júna 2010.

Ing. Štefan Bošňák v. r.
primátor mesta