



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE č. 241

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 ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zák. č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a § 671 Občianskeho zákonníka vydáva Všeobecne záväzné nariadenie č. 241 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.

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, Trnitá ulička, Strelecká, Športová, Šrobárova, Trhová, Veselá, Vajanského, Zámočnícka, A. Žarnova po križovatku s Kollárovou, nám. sv. Mikuláša, Univerzitné nám., Zelený kríček,

kategória B: ulice Hlboká, Hospodárska, Mesačná, Kollárova, Rybníková, 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

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 2006 je pre:

a) obchodné, reštauračné, reprezentačné, kancelárske, lekárenské a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívaných na podnikateľskú činnosť, herne..... 870 Sk,

b) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností a priestory využívané na poskytovanie služieb obyvateľom (napr. kaderníctvo, holičstvo, pedikúra, manikúra, kozmetické služby, solárium, sauna, fitnesscentrum, autoškola a pod.).....660 Sk,

c) kancelárske priestory využívané na činnosť politických strán a hnutí a neziskových organizácií 402,- Sk,
v prípade prekročenia plochy nad 80 m² postupovať podľa čl. 4 bod 1 písm. a) ako ostatné kancelárske priestory.

d) garáže..... 430,- Sk,

e) nebytové priestory na výchovnú a osvetovú činnosť, na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné aktivity 430,- Sk,

f) zariadenia sociálnych služieb, školské a predškolské zariadenia, kultúrne zariadenia, ak sú zriadené ako obchodné spoločnosti 540,- Sk,

g) športové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na činnosť športových klubov 310,- Sk,

h) ostatné nebytové priestory (napr. vchody, chodby, schodiská, WC, sprchy, a pod.).....260,- Sk,

j) dvory 65,- Sk.

2. V prípade prenájmu nebytových priestorov v bytovom dome ako skladu osobných potrieb nad rámec príslušenstva k bytu výlučne nájomníkovi bývajúcemu v tomto dome, je minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² podlahovej plochy 110,- Sk, 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 c) a písm. f) a h) nachádza v niektorej z kategórií atraktivity uvedenej v čl. 3 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 %.

4. Ak nájomné za prenájom nebytového priestoru na prenášaný účel užívania je nižšie ako nájom za ostatné nebytové priestory príslužiace 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.

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, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² plochy platná v roku 2006 je 805,- Sk.

2. Pre školské a predškolské zariadenia, ktoré nie sú zriadené ako obchodné spoločnosti, sa výška nájomného za celkovú plochu prenajímaného nebytového priestoru (bez cien služieb) určuje dohodou a minimálna ročná sadzba nájomného za 1m² plochy platná v roku 2006 je 540,- Sk.

3. 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,-

4. Pri určovaní výšky nájomného podľa ods. 1 až 3 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 995,- Sk

garáže 1115,- Sk

dielne, sklady	1 115,- Sk
ostatné priestory	445,- Sk
vonkajšie priestory	445,- Sk
pozemok na výstavbu	110,- Sk

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 445,- Sk/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 meny,

d) po oficiálnom oznámení miery inflácie každoročne upraviť sadzby nájomného uvedené v čl. 4 ods. 1 a ods. 2, čl. 5 ods. 1 a ods. 2 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 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 %,

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.

3. Úhrada služieb a náklady spojené s užívaním prenajatého priestoru sa v nájomných

zmluvách upravia 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 obvyklého nájomného za prenájom nebytového priestoru podľa tohto VZN sa nevzťahuje na nebytové priestory, ktoré boli dané do nájmu na základe výsledkov výberového konania, pričom výška nájomného nesmie byť nižšia ako sadzby nájomného stanovené v tomto 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 1/2 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 meny za predchádzajúci kalendárny rok stanoví výšku nájomného platnú pre príslušný rok trvania nájmu v zmysle čl. 7 písm. d).

ČASŤ V.
Prechodné ustanovenia
Čl. 9

1. Nájomné zmluvy uzatvorené do účinnosti tohto VZN zostávajú v platnosti, pričom výška nájmu upravená o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie meny je pre rok 2006 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 2006 je pre:

- a) obchodné, reštauračné, kancelárske a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na podnikateľskú činnosť.....995,- Sk,
- b) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností.....745,- Sk,
- c) školské, zdravotnícke, predajne kníh.....475,- Sk,
- d) športové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na činnosť športových klubov.....355,- Sk,
- e) ostatné nebytové priestory300,- Sk,
- f) nebytové priestory na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné aktivity.....500,- Sk,
- g) garáže.....500,- Sk,
- h) sklady osobných potrieb.....125,- Sk.

Uvedené sadzby nájomného sa zvyšujú podľa príslušných kategórií atraktivity.

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 nadobúda účinnosť dňom 1. 1. 2006.

Ing. Štefan Bošňák, v. r.
primátor mesta