



## **MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA**

### **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Č. 456**

#### **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 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. Prenájom mestského majetku upravuje § 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý je mestu zverený v platnom znení (ďalej len „Zásady“). 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 také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné veci.

2. O spôsobe prenájmu majetku rozhoduje mesto alebo správca, s dôrazom na efektívne a hospodárne nakladanie s majetkom.
3. Postup k prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta je upravený v § 9 - § 11 Zásad.

### ČASŤ III.

#### Čl. 4

#### Určovanie výšky nájomného

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov (bez cien služieb) sa určuje dohodou, pričom minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m<sup>2</sup> plochy platná v roku 2015 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 ..... 34,96 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) ..... 30,07 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).....33,43 eura,
- d) výrobné, dielenské, skladové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností ..... 25,37 eura,
- e) priestory využívané na poskytovanie služieb obyvateľom (napr. kaderníctvo, holičstvo, pedikúra, manikúra, kozmetické služby, solárium, sauna, fitnesscentrum, autoškola a pod.) ..... 22,84 eura,
- f) kancelárske priestory využívané na činnosť politických strán a hnutí a neziskových organizácií .....16,16 eura,  
*v prípade prekročenia plochy nad 80 m<sup>2</sup> postupovať podľa čl. 4 bod 1 písm. c) ako ostatné kancelárske priestory,*
- g) zariadenia sociálnych služieb.....20,76 eura,
- h) ostatné nebytové priestory (napr. vchody, chodby, schodiská, WC, sprchy, a pod.) .....10,01 eura,
- i) nebytové priestory na výchovnú a osvetovú činnosť, na vzdelávacie, kultúrne, spoločenské a ďalšie podobné aktivity .....16,54 eura,
- j) športové a ďalšie priestory podobných úžitkových vlastností využívané na činnosť športových klubov ..... 11,91 eura,
- k) garáže..... 17,29 eura,
- l) dvory..... 2,50 eura,
- m) parkovacie miesta v uzavretých dvoroch bytových domov vo vlastníctve mesta ..... 2,65 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 m<sup>2</sup> podlahovej plochy 4,22 eura, pričom v tomto prípade sa nepoužije zvýšenie sadzby podľa čl. 5.

## **Čl. 5** **Atraktivita**

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

**kategória A:** Ulice Hlavná, Radlinského, Námestie SNP, Trojičné námestie, rožný objekt na Trojičnom námestí a Ulici Radlinského " Pracháreň

**kategória B:** Ulice Hviezdoslavova, Štefánikova

**kategória C:** Ulice Dolné Bašty, Dolnopotočná, Halenárska, Hollého, Horné Bašty, Hradobná ulička, Invalidská, Jerichova, Jeruzalemská, Haulíková, Kapitulská, Michalská, M. Schneidra-Trnavského, Múzejné námestie, Orolská, Paulínska, Pekárska, Rázusova, Trnitá ulička, Strelecká, Šrobárova, Trhová okrem objektu súp. č. 243, Veselá, Vajanského, Zámočnicka, A. Žarnova po križovatku s Kollárovou, Námestie sv. Mikuláša, Univerzitné námestie, Zelený kríček,

**kategória D:** Ulice Hlboká, Mesačná, Kollárova, Rybníková, Staničná, Študentská, Františkánska, Hornopotočná, Športová, A. Žarnova od križovatky s Kollárovou, baštová veža pri Bernolákovej bráne, rožný objekt na Ulici Športová a Kollárova so súpis. č. 527, rožný objekt na Ulici Študentská a F. Veselovského 43,45 súp. č. 3582, objekt na Ulici Trhová 2, súp. č. 243,

**kategória E :** Ulica Hospodárska

**kategória F:** Námestie Jozefa Herdu, Okružné námestie, centrá občianskej vybavenosti sídlisk: Prednádražie I - Ulica Jána Bottu,

Prednádražie II - Ulice Beethovenova, Mozartova, Tajovského

Zátvor - Poštová ulica,

Linčianska – Ulica Limbová,

Družba - Ulice Starohájska, Vladimíra Clementisa,

centrum občianskej vybavenosti Merkúr - Ulice Trstínska, T. Vansovej, rožný objekt na Ul. Študentskej a Ul. F. Veselovského 4, súp. č. 3582,

2. Ak sa nebytový priestor nachádza v niektorej z kategórií atraktivity a prenajíma sa za účelom podnikania alebo inej zárobkovej činnosti, nájomné stanovené na základe sadzby určenej v čl. 5 sa zvyšuje :

**pre kategóriu atraktivity A o 350 %,**

**pre kategóriu atraktivity B o 300 %,**

**pre kategóriu atraktivity C o 250 %,**

**pre kategóriu atraktivity D o 200 %,**

**pre kategóriu atraktivity E o 150 %,**

**pre kategóriu atraktivity F o 100 %.**

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

3. V častiach nebytových priestorov umiestnených v podzemných podlažiach objektov (suterén, pivnica) a na 1. a vyššom nadzemnom podlaží v objekte na Ulici Starohájska sa atraktivita uvedená v ods. 2 tohto článku neuplatňuje.
4. Špecifikácia nebytového priestoru sa určuje podľa charakteru jeho budúceho využitia uvedeného v nájomnej zmluve.

#### **ČASŤ IV.**

#### **Obvyklé nájomné v osobitných prípadoch**

##### **Čl. 6**

#### **Nájomné v zdravotníckych zariadeniach**

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 1m<sup>2</sup> plochy platná v roku 2015 je 30,95 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 vykonávajúcich činnosť v tomto zdravotníckom zariadení je 17,11 eura/m<sup>2</sup>.

##### **Čl. 7**

#### **Nájomné v nebytových priestoroch využívaných pre činnosť orgánov štátnej správy**

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, pričom minimálna sadzba za 1m<sup>2</sup> sa stanoví podľa čl. 4.

##### **Čl. 8**

#### **Nájomné v areáli na Priemyselnej ulici 5**

1. Ročné nájomné za prenájom 1 m<sup>2</sup> plochy nebytových priestorov, voľných plôch a pod. v areáli na Priemyselnej ulici okrem priestorov uvedených v ods. 2 tohto článku je stanovené nasledovne:

kancelárske priestory .....	38,25 eura,
garáže .....	42,86 eura,
dielne, sklady .....	42,86 eura,
spoločné priestory .....	17,11 eura,
vonkajšie priestory .....	17,11 eura,
pozemok na výstavbu .....	4,22 eura.

2. Ročné nájomné za prenájom 1 m<sup>2</sup> plochy nebytových priestorov v objektoch Mestského priemyselného a technologického parku na Priemyselnej ulici je stanovené nasledovne:

priestory na výrobné účely.....	25,50 eura,
priestory na administratívne účely.....	52,30 eura,
priestory na skladovo-logistické účely.....	45,33 eura,
spoločné priestory.....	17,44 eura,
priestory určené na prevádzkovanie občerstvovacích a jedálenských služieb .....	24,39 eura,
terasa.....	2,50 eura.

## Čl. 9

Pri určovaní výšky nájomného v osobitných prípadoch podľa čl. 6, čl. 7 a čl. 8 sa atraktivita neuplatňuje.

## 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) 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,
- e) 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 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, 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 6 mesiacov /sezónne prenájmy/, pri nájmoch priestorov do 20 m<sup>2</sup>, pri nájme priestorov pre umiestnenie bankomatov, nápojových automatov a vonkajších priestorov podľa čl. 8, ods. 1, môže správca upustiť od predloženia notárskej zápisnice.
4. 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".
5. Určovanie výšky nájomného v zmysle čl. 4 tohto VZN sa nevzťahuje na nebytové priestory, ktoré boli dané do nájmu na základe výsledkov ponukového konania alebo verejnej obchodnej súťaže, pričom nájomné dosiahnuté týmito postupmi nesmie byť nižšie ako sadzby nájomného určené v zmysle tohto VZN. Ak výška nájomného upravovaná v zmysle čl. 10 ods. 1 písm. d) 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. 11

1. Ak vzniknú pochybnosti pri zatriedení nebytových priestorov do niektorej zo skupín uvedených v čl. 4 ods. 1 a čl. 8 ods. 1 a 2, 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. V odôvodnených prípadoch, môže primátor mesta určiť výšku nájomného tak, že zníži príslušné percento atraktivity platné pre jednotlivé lokality mesta, maximálne však o ½ z príslušného percenta atraktivity, okrem nebytových priestorov prenajatých na základe výsledkov ponukového konania, alebo obchodnej verejnej súťaže.
4. Ak je to v záujme mesta môže Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava v odôvodnených prípadoch a na základe predchádzajúceho odporúčenia Finančnej komisie MZ rozhodnúť o inej výške nájomného za prenájom nebytových priestorov prenajatých na základe výsledkov ponukového konania, alebo obchodnej verejnej súťaže.
5. V prípade že sa počas trvania jedného roka nepodarí priestor preukázateľne prenajať formou opakovanej obchodnej verejnej súťaže, prípadne ponukového konania formou priameho prenájmu, je možné znížiť atraktivitu ponúkaných nebytových priestorov pre ďalšie výberové konania :
  - v kategóriách A, B o 150%
  - v kategórii C, D, E, F o 100%.

**ČASŤ VI.**  
**Prechodné ustanovenia**

**Čl. 12**

Nájomné zmluvy uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN ostávajú v platnosti v pôvodnom znení.

**Čl. 13**

Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší:

1. VZN č. 241 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov,
2. VZN č. 262, ktorým sa vydal doplnok č. 1 k VZN č. 241,
3. VZN č. 309, ktorým sa vydal doplnok č. 2 k VZN č. 241,
4. VZN č. 327, ktorým sa vydal doplnok č. 3 k VZN č. 241,
5. VZN č. 343, ktorým sa vydal doplnok č. 4 k VZN č. 241,
6. VZN č. 361, ktorým sa vydal doplnok č. 5 k VZN č. 241,
7. VZN č. 373, ktorým sa vydal doplnok č. 6 k VZN č. 241,
8. VZN č. 392, ktorým sa vydal doplnok č. 7 k VZN č. 241,
9. VZN č. 393, ktorým sa vydalo úplné znenie VZN č. 241.
10. VZN č. 430, ktorým sa vydal doplnok č. 8 k VZN č. 241.

**Čl. 14**  
**Záverčné ustanovenia**

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1. 1. 2016.

Schválené Mestským zastupiteľstvom dňa 15. 12. 2015

Vyvesené dňa 16. 12. 2015

Zvesené dňa

JUDr. Peter Bročka, LL. M. v. r.  
primátor mesta