

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitra č. 13/2019
o nakladaní s majetkom mesta**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) v súlade s § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s § 9 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta zo dňa 12.12.2019 v znení dodatku č. 1 zo dňa 12.12.2020, dodatku č. 2 zo dňa 26.03.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 14.11.2023.

§ 1

Základné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s majetkom mesta (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje:

a) na majetok Mesta Nitra (ďalej len „mesto“):

1. určený na výkon samosprávy mesta, s ktorým mesto samostatne hospodári vo vlastnom mene a na vlastné náklady,
2. zverený do správy správcu,
3. zverený právnickej osobe pri realizácii „in house“ zákazky,
4. zverený právnickej osobe ako koncesný majetok v zmysle § 9c ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,

b) na majetok vo vlastníctve štátu prenechaný mestu do užívania.

2. Toto VZN upravuje najmä podmienky a postupy pri prenechávaní majetku mesta Nitra do užívania tretích osôb.

3. Toto VZN sa nevzťahuje na postup pri:

- a) prenajímaní bytov a predaji bytov vo vlastníctve mesta podľa osobitného zákona¹,
- b) prenájme predajných zariadení na trhoviskách²,
- c) prenájme hrobových miest na pohrebiskách, ktorých zriaďovateľom je Mesto Nitra³.

§ 2

Základné pojmy

1. Majetok mesta tvoria nehnuteľné veci a hnutelné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve mesta podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“), alebo ktoré nadobudne mesto do vlastníctva prechodom z majetku

¹ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

² Zákon č. 178/1998 Z. z. o podmienkach predaja výrobkov a poskytovania služieb na trhoviskách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Nitra č. 16/2008 o trhovom poriadku trhovísk a príležitostných trhov na Štefánikovej ul. 50 a Jurkovičovej ul. v Nitre v znení neskorších dodatkov

³ Zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Nitra č. 23/2008 o prevádzkovom poriadku pohrebísk v meste Nitra v znení neskorších dodatkov Slovenskej republiky na základe zákona č. 138/1991 Zb. alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

2. Prevodom vlastníctva majetku mesta sa rozumie uzatvorenie najmä kúpnej zmluvy a zámennej zmluvy, ktorou Mesto Nitra prevádza vlastníctvo k veci na inú osobu a ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.
3. Dočasným užívaním majetku mesta sa rozumie uzatvorenie najmä nájomnej zmluvy a zmluvy o výpožičke, ktorou Mesto Nitra prenecháva užívacie práva k veci na inú osobu a ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.
4. Správcom sa vo vzťahu k majetku mesta rozumie rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená mestom podľa osobitného predpisu, ktorej bol konkrétny majetok mesta zverený, aby s ním hospodárila. Osoby uvedené v § 1 ods. 1. bode 3. a 4. tohto VZN sú povinné nakladať s majetkom mesta tak, ako keby mali postavenie správcu a ustanovenia tohto VZN sa na ne vzťahujú obdobne ako na správu majetku mesta.
5. „In house“ zákazkou sa rozumie výnimka z postupov pri verejnom obstarávaní⁴, keď verejný obstarávateľ nemusí bezpodmienečne postupovať podľa komunitárnych smerníc pre oblasť verejného obstarávania, ak zákazku zadáva spoločnosti:
 - a) v ktorej má verejný obstarávateľ 100 % majetkovú účasť,
 - b) nad ktorou verejný obstarávateľ vykonáva podobnú kontrolu, ako vykonáva nad svojimi vlastnými organizačnými zložkami a zároveň,
 - c) ktorá vykonáva rozhodujúcu časť svojej činnosti pre verejného obstarávateľa. Právnická osoba, ktorej bol majetok mesta zverený pri realizácii „in house“ zákazky postupuje pri nakladaní s ním analogicky, ako keby bola jeho správcom v zmysle zákona č. 138/1991 Zb..
6. Mimovládna organizácia je organizácia s právnou subjektivitou vytvorená súkromnými osobami alebo organizáciami, ktoré sa nezúčastňujú na vláde a ani vo vláde nemajú svojich zástupcov. V prípade, ak sa štát podieľal na ich založení, tak ich mimovládny charakter je daný tým, že štát (vrátane orgánov územnej samosprávy) a ani jeho predstavitelia nemajú nijaký vplyv na vedenie organizácie alebo iné ovplyvňovanie jej činnosti. Pre účely tejto VZN ide o subjekty registrované v registri mimovládnych neziskových organizácií v zmysle zákona č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych neziskových organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

§ 3

Dočasné užívanie majetku mesta inými právnickými alebo fyzickými osobami

1. Užívatelia majetku mesta sú povinní najmä:
 - a) hospodárne užívať majetok v súlade s právnymi predpismi, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra a so zmluvou,
 - b) chrániť ho pred poškodením, zničením a stratou,
 - c) uplatňovať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv pred príslušnými orgánmi.
2. Mesto Nitra, resp. správca, môže prenechať vec do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na výnimky

⁴ Zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov

uvedené v § 9aa ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb.. Mesto Nitra zverejní sadzby obvyklého ročného nájomného za užívanie:

- a) nebytových priestorov v majetku mesta - budovy Mestskej tržnice na Štefánikovej tr. 50 v Nitre,
- b) nebytových priestorov v majetku mesta - priestorov v Poliklinike Chrenová, Poliklinike Klokočina a Zubnej poliklinike Párovce,
- c) nebytových priestorov v majetku mesta - priestorov v kultúrnych zariadeniach (s výnimkou športových a rekreačných objektov),
- d) pozemkov v majetku mesta - voľných plôch na Štefánikovej tr. 50 a na Jurkovičovej ul. v Nitre,
- e) športových a rekreačných objektov,
- f) hudobných nástrojov,
v Cenníku mesta Nitra.

3. Sadzby obvyklého ročného nájomného uvedené v Cenníku mesta Nitra sa každoročne upravujú tak, že uvedené sumy sa vynásobia koeficientom miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim bez zbytočného odkladu po zverejnení indexu. Valorizácia sadzieb obvyklého ročného nájomného uvedených v Cenníku mesta Nitra v zmysle predchádzajúcej vety sa neuplatní v prípade, ak miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim dosiahne zápornú hodnotu alebo ak tak rozhodne Mestské zastupiteľstvo svojím uznesením.
4. Mestské zastupiteľstvo splnomocňuje primátora mesta, aby každoročne najneskôr do 01.02. príslušného kalendárneho roka zverejnil valorizované sadzby Cenníka mesta Nitra s účinnosťou od 01.01. v zmysle odsekov 3, 4 a 6.
5. V nájomných zmluvách musí byť dohodnutá každoročná úprava ročného nájomného, a to o valorizáciu ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim s účinnosťou vždy od 01.01. príslušného roka na celý príslušný kalendárny rok. Úprava nájomného o valorizačný rozdiel sa pri konkrétnej zmluve neuplatňuje, ak rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne v danom roku pri zmluve 5,- €, alebo ak v nájomnej zmluve vrátane všetkých jej dodatkov, je dohodnutá doba nájmu kratšia ako jeden rok. Valorizácia výšky ročného nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola zmluva uzatvorená. Valorizácia výšky ročného nájomného sa neuplatňuje v prípade, ak miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim dosiahne zápornú hodnotu alebo ak tak rozhodne Mestské zastupiteľstvo svojím uznesením.
6. Sadzby podľa odseku 3 a sumy podľa odseku 5 sa zaokrúhľujú na eurocenty nahor.
7. Ak nájomné nie je stanovené v Cenníku mesta Nitra, jeho výšku určí:
 - a) mestské zastupiteľstvo v prípadoch, kedy rozhoduje o nájmoch v zmysle platných zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra,
 - b) primátor mesta v prípadoch, kedy je uzatvorenie nájmov vo výlučnej kompetencii primátora,

- c) primátor na odporúčanie správcu, ak ide o uzatvorenie nájmu k nehnuteľnosti zverenej do správy, a to nájmu na dobu určitú dlhšiu ako 1 rok najviac však na 5 rokov,
- d) mestské zastupiteľstvo na odporúčenie správcu, ak ide o uzatvorenie nájmu k nehnuteľnosti zverenej do správy uzatvorenej na viac ako 5 rokov alebo ak ide o nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa,
- e) štatutárny zástupca správcu v prípade nájmu k nehnuteľnosti zverenej do správy na dobu určitú kratších ako 1 rok.
8. Nájomcovi možno so súhlasom mestského zastupiteľstva započítať voči nájomnému technické zhodnotenie predmetu nájmu za podmienky, že nájomca akceptuje vyňatie pôsobnosti ustanovenia § 664 Občianskeho zákonníka⁵. Prenájom, jeho podmienky, predpokladaný zámer a výšku technického zhodnotenia majetku mesta hradeného z prostriedkov budúceho užívateľa (nájomcu), ktoré po realizácii bude protokolárne odovzdané do majetku mesta, musia byť vopred prerokované v orgánoch mesta postupom podľa zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra a tohto VZN, so zápočtom do sumy 16.600,- € rozhoduje primátor a pri zápočte sumy nad 16.600,- € rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
- a) Za kontrolu prác technického zhodnotenia prenajímaného majetku mesta, ktoré má vo výkone správy Službyt Nitra, s.r.o., zodpovedá Službyt Nitra, s.r.o., ktorý preberie od užívateľa (nájomcu) technické zhodnotenie majetku a protokolárne ho odovzdá do majetku mesta.
- b) Za technické zhodnotenie na budovách, ktoré sú zverené správcovi zodpovedajú štatutárni zástupcovia správcu.
9. Nájom nehnuteľností nie je zdaňovaný daňou z pridanej hodnoty s výnimkou:
- a) nájmu v ubytovacích zariadeniach (ubytovacie služby),
- b) nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel a
- c) nájmu trvalo inštalovaných zariadení a strojov.
10. Nájom hnuťelných vecí je zdaňovaný daňou z pridanej hodnoty.
11. Pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na päť lokalít:
- I. lokalita: mestská časť Staré mesto, a to ulice: 7. Pešieho pluku, Ul. B. Němcovej, Cintorínska, Coboriho, Cyrilometodské námestie, Damborského, Ďurkova, Farská, Ul. Fraňa Mojtu, Horný palánok, Hradná, Hviezdna, J. Vuruma, Kmeťkova, Kráľovská cesta, Kúpeľná, Kupecká, Malá, Mariánska, Mlynská, Mostná, Na Vršku, Námestie Jána Pavla II., Palánok, Palárikova, Párovská, Piaristická, Podzámska (v časti rovnobežnej s ul. Mostnou), Pri synagóge, Pribinovo námestie, Radlinského, Samova, Skalná, Sládkovičova ul., Svätoplukovo námestie, Školská, Štefánikova (od križovatky s Coboriho ul. po Svätoplukovo námestie), Štúrova (od mostu po kruhový objazd), Východná, Župné námestie.
- Lokalita I. je znázornená v grafickej prílohe č. 1, ktorá tvorí súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia.
- II. lokalita: mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite.

⁵ Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Lokalita II. je znázornená v grafickej prílohe č. 2, ktorá tvorí súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia.

III. lokalita: mestská časť Klokočina, Diely, Chrenová, Čermáň, Horné a Dolné Krškany, časť mestskej časti Zobor od hranice s mestskou časťou Chrenová a Staré mesto po Dolnozoborskú a Jeleneckú ul. vrátane, východná časť mestskej časti Mlynárce ohraničená Dubíkovou ul..

Lokalita III. je znázornená v grafickej prílohe č. 3, ktorá tvorí súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia.

IV. lokalita: mestská časť Mlynárce s výnimkou časti, ktorá bola zaradená do III. lokality, mestská časť Zobor s výnimkou časti, ktorá bola zaradená do III. lokality.

Lokalita IV. je znázornená v grafickej prílohe č. 4, ktorá tvorí súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia.

V. lokalita: mestská časť Dražovce, Kynek, Janíkovce, Párovské Háje.

Lokalita V. je znázornená v grafickej prílohe č. 5, ktorá tvorí súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia.

12. Správca je povinný predložiť návrh zámeru prenájmu zvereného majetku na schválenie primátorovi mesta, okrem:
 - a) nájmu alebo výpožičky majetku na dobu určitú v prípade jednorazovej akcie kratšej ako 10 dní v kalendárnom mesiaci s tým istým nájomcom,
 - b) nájmu hudobných nástrojov v zostatkovej hodnote nižšej ako 3.500,- € na dobu určitú do 1 roka, ktoré schvaľuje štatutárny zástupca správcu.
13. Nájomné je možné dohodnúť aj vo forme naturálneho plnenia, pokiaľ bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú a naturálne plnenie bude finančne zodpovedať minimálne sadzbe obvyklého ročného nájomného uvedenej v Cenníku mesta Nitra. Ak má byť naturálne plnenie poskytnuté vo forme vykonania stavebných prác na prenajatej nehnuteľnosti, musí nájomca do 90 dní po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia odovzdať vykonané dielo do majetku mesta, a to max. za cenu 1,- €, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak má mesto takto nadobudnúť nehnuteľnosť, je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva.
14. Nájomca nie je oprávnený umiestniť si na predmete nájmu alebo v jeho okolí reklamu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

§ 4

Osobitné podmienky užívania majetku mesta

1. Ustanovenia tohto VZN sa s výnimkou ustanovení § 3 ods. 3 až 4 a ods. 6 až 7 použijú aj pri prenechaní užívania majetku mesta, a to:
 - a) budovy tržnice na Štefánikovej tr. 50 v Nitre,
 - b) voľných plôch a pozemkov pod stánkami na Štefánikovej tr. 50 a Jurkovičovej ul. v Nitre,
 - c) kultúrnych domov, kultúrneho centra, kultúrno-spoločenského centra, Synagógy alebo Amfiteátra (ďalej len „kultúrne zariadenie“) do užívania tretej osoby najviac na 10 dní v kalendárnom mesiaci za účelom stanoveným v prevádzkovom poriadku jednotlivého kultúrneho zariadenia. V cene užívania, pokiaľ zmluva neurčuje inak, je zahrnutá spotreba elektriny, plynu, vodné, stočné a vývoz smetí.

d) športových objektov a areálov Mestského kúpeľa, Letného kúpaliska, Mestskej haly a Tenisových kurtov na Chrenovej,

e) hudobných nástrojov.

2. Sadzbu obvyklého ročného nájomného pre mimovládne organizácie, ktoré vykonávajú svoju činnosť v nebytových priestoroch vo vlastníctve Mesta Nitra na základe zmluvy o partnerstve a spolupráci s Mestom Nitra a nájomnej zmluvy, je možné stanoviť vo výške 1,- € za celý predmet nájmu a nevzťahujú sa na ňu ustanovenia § 3 ods. 3 až 6 tohto VZN.

§ 5

Podnájom a prenechanie vecí do užívania tretích osôb

1. Nájomca, resp. vypožičiatel, je oprávnený prenechať užívaný majetok mesta alebo jeho časť do užívania inej osobe len so súhlasom prenajímateľa, resp. požičiateľa.
2. Úhrada za podnájom nesmie byť vyššia ako nájomné, ktoré za užívanie majetku mesta platí nájomca prenajímateľovi. Mesto Nitra môže dať v odôvodnených prípadoch súhlas v zmysle bodu 4. na udelenie výnimky z tohto ustanovenia.
3. V prípade užívania vecí z majetku mesta na základe zmluvy o výpožičke môže vypožičiatel prenechať vec na užívanie inému len so súhlasom mesta a za podmienok stanovených mestom; v prípade, že je požičiatelom správca, vyžaduje sa aj jeho súhlas. Vypožičiatel nesmie poberať úhradu za prenechanie majetku mesta do užívania tretích osôb. Mesto Nitra môže dať v odôvodnených prípadoch súhlas v zmysle bodu 4. na udelenie výnimky z tohto ustanovenia.
4. Súhlasom sa pre účely tohto paragrafu rozumie súhlas s prenechaním majetku mesta do užívania tretej osoby udelený:
 - a) mestským zastupiteľstvom v prípadoch, keď rozhodovalo o nájme, resp. o výpožičke, v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra s výnimkou prenechania majetku mesta do užívania tretej osoby najviac na dobu 10 dní v kalendárnom mesiaci, o ktorom rozhoduje primátor;
 - b) primátorom mesta v prípadoch, keď rozhodoval o nájme, resp. výpožičke;
 - c) primátorom na odporúčanie správcu, ak ide o uzatvorenie podnájmu, resp. výpožičky, k nehnuteľnosti zverenej do správy.

§ 6

Spoločné ustanovenia

Vzťahy neupravené týmto všeobecne záväzným nariadením sa riadia platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra.

§ 7

Prechodné ustanovenia

1. Ustanovenia § 3 ods. 5 tohto VZN sa vzťahujú aj na právne vzťahy uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN.
2. Platné uznesenia, resp. rozhodnutia, týkajúce sa nakladania s vecami vo vlastníctve mesta, aj vo vlastníctve iných osôb, schválené kompetentnými orgánmi mesta v zmysle doteraz platných predpisov pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN, zostávajú naďalej v platnosti.

§ 8

Závěrečné ustanovenia

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitry v znení neskorších dodatkov.
2. Toto VZN bolo schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 12.12.2019 uznesením č. 390/2019-MZ a nadobudlo účinnosť dňa 01.01.2020, nie však skôr ako 15-tym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli MsÚ v Nitre, t. j. 31.12.2019.
3. Na vydaní dodatku č. 1 k VZN sa Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznieslo dňa 19.11.2020 uznesením č. 310/2020-MZ a tento dodatok nadobúda účinnosť 15-tym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli MsÚ v Nitre, t. j. 15.12.2020.
4. Na vydaní dodatku č. 2 k všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitra č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta sa Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznieslo dňa 17.03.2021 uznesením č. 79/2021-MZ a tento dodatok nadobúda účinnosť dňom vyhlásenia na úradnej tabuli MsÚ v Nitre, t. j. 26.03.2021.
5. Na vydaní dodatku č. 3 k všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitra č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta sa Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznieslo dňa 19.10.2023 uznesením č. 402/2023-MZ a tento dodatok nadobúda účinnosť dňom vyhlásenia na úradnej tabuli MsÚ v Nitre, t. j. 14.11.2023.

Marek Hattas, v. r.
primátor mesta Nitra

Martin Horák, v. r.
dočasne poverený výkonom
funkcie prednostu Mestského úradu v Nitre