

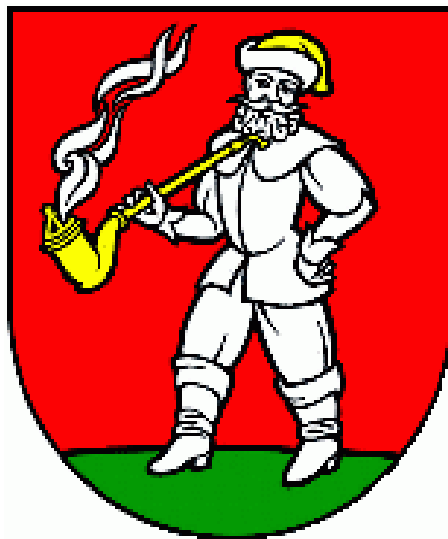
# OBECNÝ ÚRAD TORYSA

Č.p. : Obc5-6/2014

V Toryse 14.02.2014

## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2014

**ktoré upravuje nájom bytov bežného štandardu  
v obci Torysa**



Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Torysa dňa: 29.01.2014

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Torysa dňa 14.02.2014

VZN nadobúda účinnosť dňa 28.02.2014

Obec Torysa v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z.o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č.1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov vydáva

## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2014

### ktoré upravuje nájom bytov bežného štandardu v obci Torysa

#### Čl. I. Úvodné ustanovenia

Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa ustanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom bytov, ktoré sú majetkom obce:

1. Za byty **I. kategórie** sa na účely tohto VZN považujú byty, v ktorých:
  - a) je ústredné (diaľkové) vykurovanie a úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo,
  - b) sú všetky obytné miestnosti vykurované elektrickým alebo plynovým etážovým kúrením obsluhovaným z jedného miesta v byte a v ktorom je úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo.
2. Za byty **II. kategórie** sa na účely tohto VZN považujú byty:
  - a) bez ústredného vykurovania a s úplným základným príslušenstvom,
  - b) vybavené kachľami alebo etážovým kúrením na pevné alebo tuhé palivo, ktoré obsluhuje užívateľ a s úplným základným príslušenstvom,
  - c) vybavené elektrickými alebo plynovými kachľami len v niektorých miestnostiach, nie v celom byte a s úplným základným príslušenstvom.
3. Za byty **III. kategórie** sa na účely tohto VZN považujú byty bez ústredného vykurovania a s čiastočným základným príslušenstvom.
4. Za byty **IV. kategórie** sa na účely tohto VZN považujú byty bez ústredného vykurovania a bez základného príslušenstva.

5. **Byty so spoločným základným zariadením a príslušenstvom** na účely tohto VZN sa považujú za byty II. kategórie, ak sú ústredne vykurované alebo IV. kategórie, ak nie sú ústredne vykurované.
6. **Základným príslušenstvom** na účely tohto VZN je kúpeľňa alebo kúpeľňový, prípadne sprchovací kút a splachovací záchod. Základné príslušenstvo sa považuje za časť bytu, i keď je umiestnené v dome mimo bytu, ale užíva ho len nájomca bytu.
7. **Základným vybavením kúpeľne** na účely tohto VZN je vaňa, prípadne iné vybavenie umožňujúce kúpanie alebo sprchovanie, umývadlo, umývadlová a vaňová batéria v obvyklom vyhotovení. Základné vybavenie kúpeľňového, prípadne sprchového kúta je zariadenie na sprchovanie. Základné vybavenie záchoda je splachovacia záchodová misa, vrátane splachovacieho zariadenia, prípadne umývadlo.
8. **Základnými prevádzkovými zariadeniami** sa na účely tohto VZN rozumejú priestory na uskladnenie potravín (paliva), rozvodov plynu, elektrických rozvodov, vody a zariadenia na odvádzanie odpadových vôd.
9. **Obytnou miestnosťou** je na účely tohto VZN miestnosť, ktorá je vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a vybavenie určená na trvalé bývanie a ktorá má:
  - a) podlahovú plochu najmenej 8 m<sup>2</sup>,
  - b) dostatočné priame denné osvetlenie,
  - c) priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie,
  - d) priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanie.

Za obytnú miestnosť sa považuje i kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m<sup>2</sup>. Do výmery podlahovej plochy obytných miestností sa započítava iba tá časť podlahovej plochy, o ktorú je kuchyňa väčšia ako 12 m<sup>2</sup>.

10. **Za vedľajšiu miestnosť bytu** sa na účely tohto VZN považuje predsieň, neobytná hala, komora a ďalšie miestnosti, ktoré sú s bytom spoločne užívané a nie sú obytnými miestnosťami. Do podlahovej plochy vedľajších miestností bytu sa započítava aj podlahová plocha obytnej kuchyne do 12 m<sup>2</sup>. Nezapočítava sa podlahová plocha záchodu, kúpeľne, kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta, špajze a pivnice.
11. **Podlahovou plochou bytu** je na účely tohto VZN celková podlahová plocha všetkých obytných a vedľajších miestností bytu. Do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha zastavaná kuchynskou linkou, vstavaným nábytkom, kachľami alebo iným vykurovacím telesom. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov. Ak má miestnosť skosený strop pod výškou 2 m nad povalou, počíta sa podlahová plocha len štyrmi pätinami.

**Čl. II.**  
**Nájom za byty**  
**§ 1**

1. Cena mesačného a ročného nájmu novopripravovaných objektov bude určená na základe dosiahnutých investičných nákladov. Určuje sa podľa veľkosti podlahovej plochy bytu predbežne takto:

Kategória bytu	€/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (mesačne)	€/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (ročne)
I.	1, 5269	18,3230
II.	obec nevlastní	nie je stanovená cena
III.	obec nevlastní	nie je stanovená cena
IV:	obec nevlastní	nie je stanovená cena

2. Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o sumu, z ktorej sa vytvára“  
Fond opráv bytový 0,0663 €/m<sup>2</sup>  
Fond opráv spoločný 0,04971 €/m<sup>2</sup>  
Správa bytov / poisťka domu, odpisy, správa účtov a agendy bytov/ 0,0829 €/m<sup>2</sup>
3. Maximálne ceny podľa ods. 2 sa znižujú:
- a) ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie,
  - b) ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,
  - c) ak je záchod umiestnený v kúpeľni,
  - d) ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo,
  - e) ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,
  - f) ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,
  - g) ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,
  - h) ak byt tvorí jediná miestnosť.
4. Životnosť ostatného zariadenia sa určuje podľa ročného opotrebenia takto:

	Ročné opotrebenie (%)	Životnosť v rokoch
a) sporák, varič	6,5	15
b) kuchynská linka	5	20
c) vstavaná skriňa	5	20
d) elektrický bojler	10	10
e) prietokový ohrievač vody	10	10
f) zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie	5	20
g) meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	12,5	8

5. Mesačné nájomné za ostatné zariadenia a vybavenia bytu je zarátané v sadzbe za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy.

## § 2

1. Pri stanovení cien nájomného je potrebné vychádzať z uvedeného: Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR č. 01/R/20011 v § 2 ods1 stanovuje maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov VÚC po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001 sa určujú vo výške 5% s obstarávacej ceny bytu.
2. V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny bytu na účely tohto výnosu započítava:
  - a) pri výstavbe bytového domu - cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby,
  - b) pri prestavbe nebytovej stavby na bytový dom - cena prestavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a prestavbou,
  - c) pri dostavbe rozostavanej stavby bytového domu – kúpna cena rozostavanej stavby alebo finančné prostriedky preinvestované na rozostavanej stavbe a cena podľa písmena a),
  - d) pri obstaraní bytu kúpou - kúpna cena bytu vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, prípadne nebytovej budovy.

## § 3

1. Do maximálnych cien podľa § 1 a 2 tohto VZN nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu a domovej práčovne, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žump, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.

### Čl. III.

#### Spôsob určenia úhrady za nájom a zánik nájmu

1. Nájomné sa bude platiť na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle Občianskeho zákonníka medzi nájomcom a prenajímateľom mesačne do 5. dňa kalendárneho mesiaca. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú splácať formou mesačných zálohových platieb vždy do 5. dňa kalendárneho mesiaca.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu alebo ak nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.

**Čl. IV.**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pri poskytovaní dotácií na rozvoj bývania obec zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Počas uvedenej lehoty umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
3. Nájomný charakter bytu obec zmení až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.
4. Obec Torysa byty bežného štandardu prideli budúci nájomníkovi max. 1 mesiac pred kolaudáciou. Budúci užívateľ je povinný pripraviť byt tak, aby ho bolo možné skolaudovať.
5. Budúci nájomník je povinný novopostavený byt primerane vetrať.

**Čl. V.**  
**Účinnosť**

1. Obecné zastupiteľstvo obce Torysa sa uznieslo na vydaní VZN č.1/2014, ktoré upravuje nájom bytov bežného štandardu dňa 14.02.2014 uznesením číslo 26/2014/4 a toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce.

**Ing. Jozef Stedina, v. r.**  
starosta obce