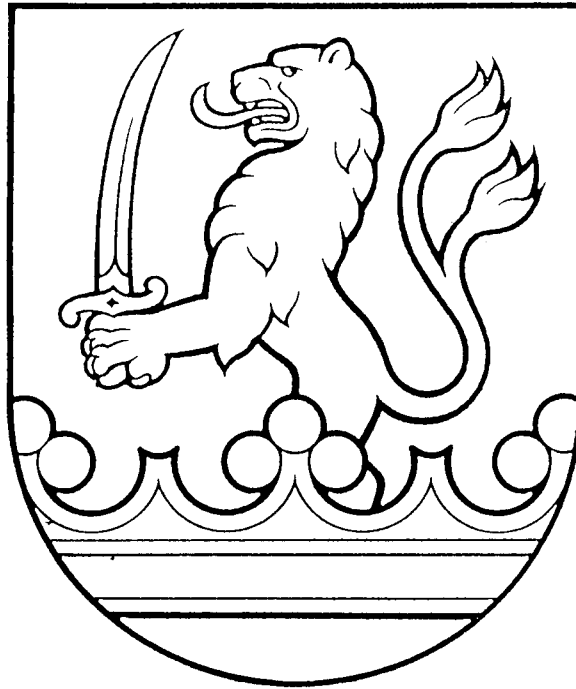


MESTO VRANOV NAD TOPL'OU



**Všeobecne záväzné nariadenie
o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome
22 b. j. Vranov nad Topľou, Lúčna 2760**

č. 152/2015

Mesto Vranov nad Topľou na základe § 6 zákona Slovenskej národnej rady číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, § 12 ods. 4 písm. i) Štatútu mesta a v súlade so zákonom číslo 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 21. novembra 2008 číslo V-2/2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov a podmienok dohodnutých v zmluve č. 0249-PRB/2014 uzatvorenej medzi Mestom Vranov nad Topľou a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR (MVRR SR) a v zmluve č. 700/430/2014 uzatvorenej medzi Mestom Vranov nad Topľou a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), za ktorých bola mestu poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MVRR SR na výstavbu nájomných bytov v bytovom dome 22 b. j. Vranov nad Topľou, Lúčna 2760, vydáva toto

v š e o b e c n e z á v ä z n é n a r i a d e n i e :

O podmienkach nájmu bytov v bytovom dome 22 b. j. Vranov nad Topľou, Lúčna 2760,

na ktorom sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo vo Vranove nad Topľou v súlade s § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Článok I. Charakter bytov v bytovom dome

1. V bytovom dome je 22 nájomných bytov, ktoré mesto Vranov nad Topľou môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať a to ani jednotlivu, ani celý bytový dom 40 rokov (slovom: štyridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.

Článok II. Spôsob užívania bytov

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Mesto Vranov nad Topľou – ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“). V prípade, že bytový dom je v správe, resp. vo výkone správy právnickej osoby založenej mestom podľa zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení, za prenajímateľa bytu uzatvára nájomné zmluvy táto správcovská spoločnosť.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan zo zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 Výnosu MVRR číslo 2/2008, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v čl. II. bod 6 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt
 - c) nájomca má trvalý pobyt na území mesta Vranov nad Topľou
 - d) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN
 - e) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa čl. II. bod 6. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že

nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa čl. II. bod 6. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Článok III. Nájomca bytu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) neprevyšujú trojnásobok životného minima (§ 2 zákona č. 601/2003 Z. z.) vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov počas ktorých sa príjem poberal.

Článok IV. Nájomné

1. Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorých cena ročného nájmu sa určí dohodou, pričom maximálne ceny ročného nájmu týchto bytov sa určujú vo výške 5 % obstarávacej ceny bytu.

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri evidovaní žiadosti o pridelenie bytu do nájmu postupuje mesto v súlade so VZN mesta Vranov nad Topľou O podmienkach nakladania s bytmi na území mesta Vranov nad Topľou č. 9/96.

Článok VI. Vyhlásenie a účinnosť

1. Na tomto všeobecne záväznom nariadení mesta o podmienkach nájmu bytov bytovom dome 22 b. j. Vranov nad Topľou, Lúčna 2760 sa v súlade s § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov u z n i e s l o mestské zastupiteľstvo vo Vranove nad Topľou dňa 26.11.2015 uznesením 49/2015.
2. Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov bytovom dome 22 b. j. Vranov nad Topľou, Lúčna 2760 bolo vyvesené na pripomienkovanie občanom dňa 09.11.2015 a zvesené dňa 24.11.2015
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome 22 b. j. Vranov nad Topľou, Lúčna 2760 nadobúda účinnosť 15-tým dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. dňom 21.12.2015.

Ing. Ján Ragan
primátor mesta

Mgr. Andrej Krišanda
prednosta MsÚ

Výpočet nájomného za užívanie bytu v 22 b.j. Lúčna 2760 Vranov nad Topľou

			Eur/1m2
obstarávacia cena bytového domu		1 159 074,40	
nájomné najviac	5,00%	57 954	44,00
ročné odpisy	2,50%	28 977	22,00
náklady na fond opráv a údržby max.	1,50%	17 386	13,20
náklady na správu vrátane poistného max.	0,50%	5 795	4,40
zisk maximálne vo výške	0,50%	5 795	4,40
úver na výstavbu		811 350,00	
ročná splátka istiny a úrokov z úveru		24 618,60	
úžitková plocha bytov m2		1 317,13	

Kalkulácia nájomného:

- splátka istiny a úrokov z úveru	2,12%	24 618,60	18,69
- fond opráv	1,50%	17 386,12	13,20
- náklady na správu vrátane poistné	0,15%	1 738,61	1,32
- zisk	0,10%	1 159,07	0,88
celkom:	3,87%	44 902,40	34,09

Nájomné 34,09 eur/1m2/rok

		34,09	
Výška nájomného za byt podľa veľkosti	m2	ročne	mesačne
2 izbový "A"	61,19	2 086	173,84
2 izbový "B", "C"	59,98	2 045	170,40
2 izbový "D"	49,07	1 673	139,40
2 izbový "E, K, R"	65,33	2 227	185,60
1 izbový "F, L, I, O,"	51,76	1 765	147,05
2 izbový "G, M, H, N, T, U,"	64,12	2 186	182,16
1 izbový "S, V"	52,11	1 776	148,04
2 izbový "J, P, Z"	64,98	2 215	184,60

Na základe Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov - Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho fondu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001, sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.