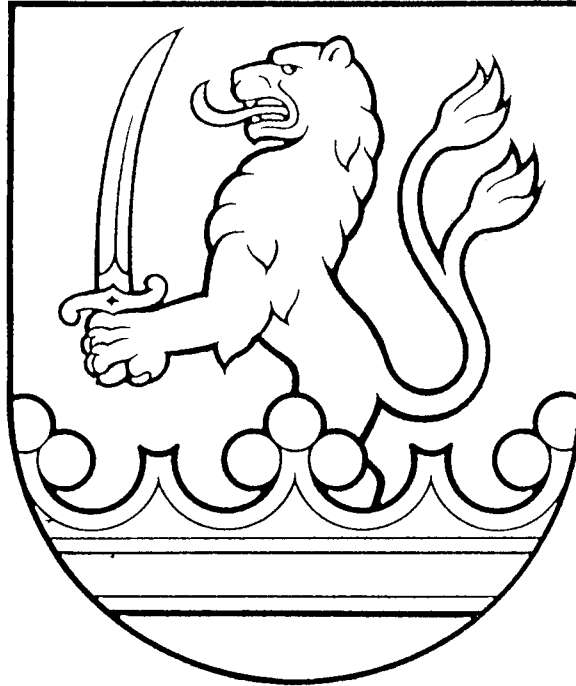


MESTO VRANOV NAD TOPL'OU



**Všeobecne záväzné nariadenie
o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome
22 b. j. Vranov nad Topľou, Domašská 2761**

č. 156/2015

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. 0128-PRB-2015 uzatvorenej medzi Mestom Vranov nad Topľou a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (MVRR SR) a v zmluve 700/293/2015 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, Domašská 2761, 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, Domašská 2761,

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, Domašská 2761 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 16.12.2015 uznesením 56/2015.
2. Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov bytovom dome 22 b. j. Vranov nad Topľou, Domašská 2761 bolo vyvesené na pripomienkovanie občanom dňa 01.12.2015 a zvesené dňa 16.12.2015.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov bytovom dome 22 b. j. Vranov nad Topľou, Domašská 2761 nadobúda účinnosť 15-tým dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. dňom 07.01.2016.

Ing. Ján Ragan v. r.
primátor mesta

Mgr. Andrej Krišanda v. r.
prednosta MsÚ

**Výpočet nájomného za užívanie bytu v 22 b.j. Lúčna 2760
Vranov nad Topľou****Domašská
2761** **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 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.