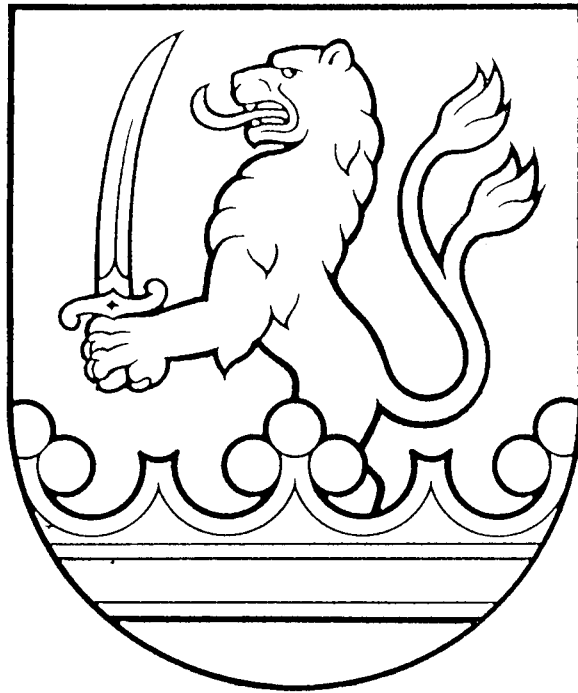


MESTO VRANOV NAD TOPL'OU



**Všeobecne záväzné nariadenie
o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome
26 b.j. Vranov nad Topľou, Kalinčiakova B**

č. 202/2024

Mesto Vranov nad Topľou na základe § 6 ods. 1 zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, § 12 ods. 4 písm. i) Štatútu mesta, podľa § 12 zákona č. 189/1992 , Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, 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 V2/2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov a podmienok dohodnutých v zmluve č. 0157-PRB/2021 vrátane dodatku č. 1 a dodatku č. 2 , zmluve č. 0158-PRB/2021 vrátane dodatku č. 1 uzatvorených s Ministerstvom dopravy a výstavby SR a zmluve č.700/308/2021 vrátane dodatku č. 1 uzatvorenej so Štátnym fondom rozvoja bývania, na základe ktorých bola mestu Vranov nad Topľou poskytnutá podpora na výstavbu 26 b.j. Vranov nad Topľou Kalinčiakova B, 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
26 b. j. Vranov nad Topľou, Kalinčiakova B,**

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 26 nájomných bytov (9 ks 1 – izbové, 14 ks 2 – izbové, 3 ks 3 – izbové) , ktoré mesto Vranov nad Topľou môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. V jednotlivých bytoch v bytovom dome Kalinčiakova B v zmysle § 11 bod (1) a) 4 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle zmlúv o poskytnutí dotácie musí byť zachovaný nájomný charakter bytov obstaraných podľa vyššie menovaného zákona.

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“) a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. 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. Prenajímateľ minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak spĺňa kritéria resp. podmienky pre opakované pridelenie nájomného bytu v zmysle VZN 200/2024 o podmienkach nakladania s bytmi v meste Vranov nad Topľou, predovšetkým 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 min. 3 roky
 - 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.

Článok III. Nájomca bytu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem zodpovedá podmienkam uvedeným v Zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

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 a VZN 200/2024 o podmienkach nakladania s bytmi v meste Vranov nad Topľou možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.

Článok VI.
Vyhlásenie a účinnosť

1. Na tomto všeobecne záväznom nariadení mesta o podmienkach nájmu bytov bytovom dome 26 b. j. Vranov nad Topľou, Kalinčiakova B 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 30.05.2024 uznesením číslo 110/2024 časť A2.
2. Návrh všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach nájmu bytov bytovom dome 26 b. j. Vranov nad Topľou, Kalinčiakova B bolo vyvesené na pripomienkovanie občanom dňa 15.5.2024 a zvesené dňa 30.5.2024.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome 26 b. j. Vranov nad Topľou, Kalinčiakova B nadobúda účinnosť 15-tým dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. dňom 19.06.2024.

Ing. Ján Ragan
primátor mesta

Ing. Imrich Kónya
prednosta MsÚ

Výpočet nájomného za užívanie bytu v 26 b.j. Kalinčiakova B Vranov nad Topľou

Príloha č. 1 VZN

202/2024

	%	€	€/m2
obstarávacia cena bytového domu		1 601 254,71	
nájomné najviac	5,00	80 062,74	57,26
úver na výstavbu		1 127 321,22	
ročná splátka istiny a úrokov z úveru		41 218,08	
úžitková plocha bytov m2		2 713,74	

Kalkulácia nájomného

- splátky istiny a úrokov z úveru	1,76	28 183,03	20,14
- fond opráv	0,50	8 006,27	5,73
- náklady na správu vrátane poistného, odpisy	2,00	32 025,09	22,91
- zisk	0,00	0,00	0,00
celkom	4,26	68 214,40	48,77

Nájomné 48,77 €/1m2/rok

Výška nájomného za byt podľa veľkosti		m2	ročne	mesačne
1 izbový	3 ks	40,99	1 999,00	166,59
1 izbový	6 ks	42,10	2 053,00	171,10
2 izbový	6 ks	54,90	2 677,00	223,12
2 izbový	1 ks	57,72	2 815,00	234,58
2 izbový	1 ks	58,03	2 830,00	235,84
2 izbový	3 ks	60,26	2 939,00	244,91
2 izbový	3 ks	60,56	2 953,00	246,12
3 izbový	3 ks	71,65	3 494,00	291,20
spolu	26 ks			

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.