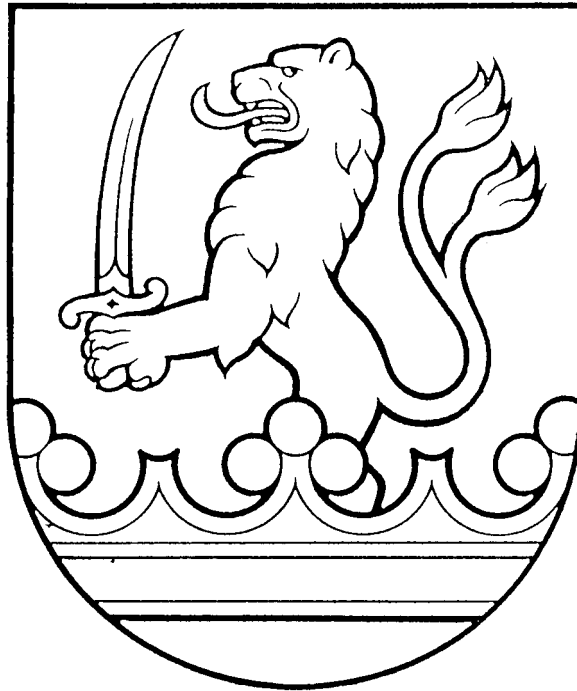


# MESTO VRANOV NAD TOPL'OU



**Všeobecne záväzné nariadenie  
o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 –  
18 b. j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP - Lúčna  
č. 72/2005**

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 s § 10 ods. 2 písm. b) z. č. 607/2003 z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov a podmienok dohodnutých v zmluve č. 0381 – 520 - 2004 uzatvorenej medzi mestom Vranov nad Topľou a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR (MVRR SR) a v zmluve č. 713/421/2004 uzatvorenej medzi mestom a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), za ktorých bola mestu Vranov nad Topľou poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu 18 nájomných bytov v bytovom dome A7 – 18 b. j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP, (ďalej len „obytný dom“), 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 bytovom dome A7 – 18 b. j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP - Lúčna,**

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 obytnom dome**

1. V obytnom dome je 18 nájomných bytov, ktoré mesto Vranov nad Topľou môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Jednotlivé byty v obytnom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivu, ani celý obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom.

#### **Článok II. Spôsob užívania bytov**

1. Byty v obytnom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty v obytnom 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 Občianskeho zákonníka. V prípade, že obytný dom je v správe, resp. vo výkone správy právnickej osoby založenej mestom podľa § 6 ods. 3 z. 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 Smernice MVRR číslo 2/2004, 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 obytnom 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 obytnom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v platnom znení) neprevyšujú trojnásobok životného minima (§ 2 z. č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) 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 obytnom 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 obytnom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa Výnosu MVRP číslo V-1/2003 z 22. decembra 2003 o regulácii cien nájomných bytov tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5 % obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 %, náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5 %, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5 % a zisk maximálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny bytu. Konkrétna výška nájomného je v prílohe tohto všeobecne záväzného nariadenia.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

### **Článok V. Záverečné ustanovenia**

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v obytnom 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 A7 – 18 b. j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP – Lúčna 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 28. 11. 2005 uznesením číslo 178.
2. Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov bytovom dome A7 – 18 b. j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP - Lúčna bolo vyvesené na pripomienkovanie občanom dňa 3. 11. 2005 a zvesené dňa 18. 11. 2005.

3. Toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov bytovom dome A7 – 18 b. j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP – Lúčna nadobúda účinnosť 15-tým dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. dňom 23.12.2005.

PhDr. Tomáš Lešo v.r.  
primátor mesta

Ing. Eva Pčolinská v.r.  
prednostka MsÚ

**Výpočet nájomného za užívanie bytu v 18 b.j. Lúčna Vranov nad Topľou**

|                                          |       |            | Euro/1m2 |
|------------------------------------------|-------|------------|----------|
| obstarávacia cena bytového domu          |       | 696 528,45 |          |
| nájomné najviac                          | 5,00% | 34 826,42  | 32,49    |
| ročné odpisy                             | 2,50% | 17 413,21  | 16,25    |
| náklady na fond opráv a údržby max.      | 1,50% | 10 447,93  | 9,75     |
| náklady na správu vrátane poistného max. | 0,50% | 3 482,64   | 3,25     |
| zisk maximálne vo výške                  | 0,50% | 3 482,64   | 3,25     |

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| úver na výstavbu                           | 518 057,49 |
| Úver na výstavbu – Dexia                   | 46 471,49  |
| ročná splátka istiny a úrokov z úveru ŠFRB | 20 571,60  |
| Ročná splátka istiny a úrokov – Dexia      | 233,32     |
| úžitková plocha bytov m2                   | 1 071,90   |

**Kalkulácia nájomného:**

|                                       |       |           |       |
|---------------------------------------|-------|-----------|-------|
| - splátka istiny a úrokov z úveru     | 2,95% | 20 804,92 | 19,41 |
| - odpisy                              | 0,11% | 766,18    | 0,71  |
| - fond opráv                          | 0,25% | 1 741,32  | 1,62  |
| - náklady na správu vrátane poistného | 0,25% | 1 741,32  | 1,62  |
| - zisk                                | 0,15% | 1 044,79  | 0,97  |
| celkom:                               | 3,71% | 26 098,54 | 24,35 |

Nájomné 26,55 eur/1 m2

|                                       |       | 26,55    |         |
|---------------------------------------|-------|----------|---------|
| Výška nájomného za byt podľa veľkosti | m2    | ročne    | mesačne |
| 2 izbový - 9                          | 55,81 | 1 481,76 | 123,48  |
| 2 izbový - 5                          | 55,93 | 1 484,94 | 123,75  |
| 3 izbový - 4                          | 72,49 | 1 924,61 | 160,38  |

**Výpočet nájomného za užívanie bytu v A7 - 18 b.j. Lúčna Vranov nad Topľou**

|                                              |       |               | Sk/1m2 |
|----------------------------------------------|-------|---------------|--------|
| obstarávacia cena bytového domu              |       | 20 983 616,00 |        |
| nájomné najviac                              | 5,00% | 1 049 181     | 978,80 |
| ročné odpisy                                 | 2,50% | 524 590       | 489,40 |
| náklady na fond opráv a údržby max.          | 1,50% | 314 754       | 293,64 |
| náklady na správu vrátane poistného max.     | 0,50% | 104 918       | 97,88  |
| zisk maximálne vo výške                      | 0,50% | 104 918       | 97,88  |
| úver na výstavbu - ŠFRB                      |       | 15 607 000,00 |        |
| úver na výstavbu - Dexia                     |       | 1 400 000,00  |        |
| ročná splátka istiny a úrokov z úveru - ŠFRB |       | 619 740,00    |        |
| ročná splátka istiny a úrokov - Dexia        |       | 70 290,00     |        |
| úžitková plocha bytov m2                     |       | 1 071,90      |        |

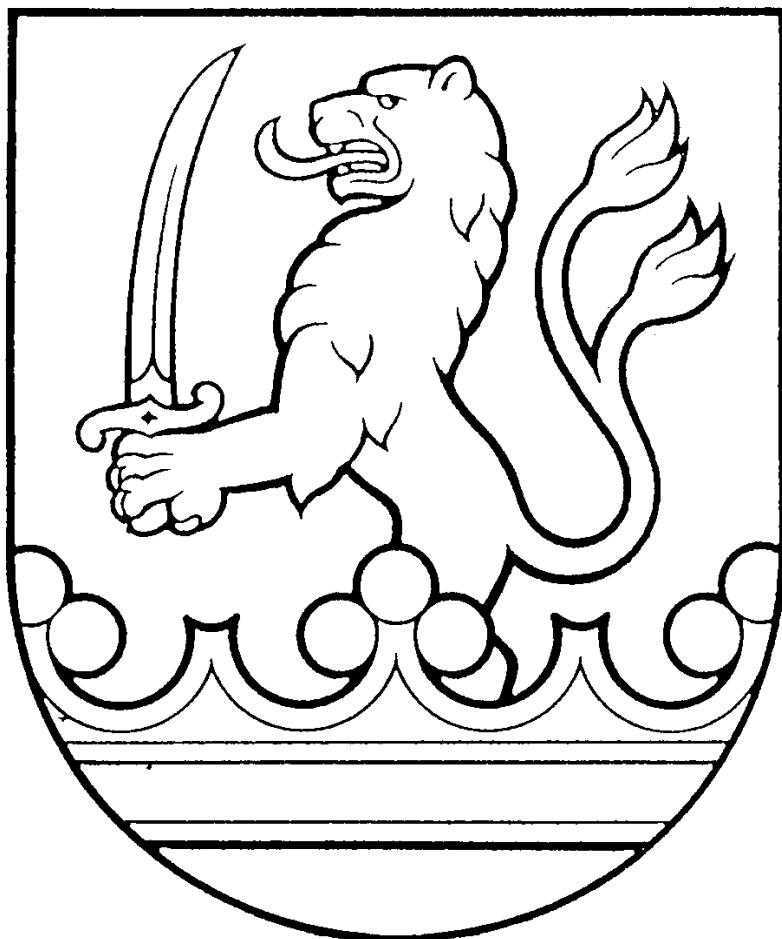
**Kalkulácia nájomného:**

|                                     |       |         |     |
|-------------------------------------|-------|---------|-----|
| - splátka istiny a úrokov z úveru   | 3,29% | 690 030 | 644 |
| - odpisy                            | 0,11% | 23 082  | 22  |
| - fond opráv                        | 0,25% | 52 459  | 49  |
| - náklady na správu vrátane poistné | 0,25% | 52 459  | 49  |
| - zisk                              | 0,15% | 31 475  | 29  |
| celkom:                             | 4,05% | 849 505 | 793 |

**Nájomné 800,00 Sk/1m2/rok**

|                                       |       | 800,00 |         |
|---------------------------------------|-------|--------|---------|
| Výška nájomného za byt podľa veľkosti | m2    | ročne  | mesačne |
| 2 izbový - 9                          | 55,81 | 44 648 | 3 721   |
| 2 izbový - 5                          | 55,93 | 44 744 | 3 729   |
| 3 izbový - 4                          | 72,49 | 57 992 | 4 833   |

# MESTO VRANOV NAD TOPL'OU



## Dodatok č.1

K Všeobecne záväznému nariadeniu č. 72/2005  
o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 –  
18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP - Lúčna

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 neskorších predpisov, zákonom o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z.z., Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov a podmienok dohodnutých v zmluve č. 0381 – 520 . 2004 uzatvorenej medzi mestom Vranov nad Topľou a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR (MVRR SR) a v zmluve č. 713/421/2004 uzatvorenej medzi mestom a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), za ktorých bola mestu Vranov nad Topľou poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu 18 nájomných bytov v bytovom dome A7 – 18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP, (Ďalej len !obytný dom!), vydáva tento

### **dodatok č.1**

#### **k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 72/2005 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 – 18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP - Lúčna**

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

Dodatkom č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 72/2005 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 – 18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP – Lúčna sa mení Príloha č. 1 VZN 72/2005 takto :

#### **Príloha č. 1 VZN 72/2005**

Výpočet nájomného za užívanie bytu v A7 -18 b.j. Lúčna 2642 Vranov nad Topľou

|                                          | %    | €          | €/m2  |
|------------------------------------------|------|------------|-------|
| obstarávacia cena bytového domu          |      | 696 528,45 |       |
| nájomné najviac                          | 5,00 | 34 826,42  | 32,49 |
| ročné odpisy                             | 2,50 | 17 413,21  | 16,25 |
| náklady na fond opráv a údržby max.      | 1,50 | 10 447,93  | 9,75  |
| náklady na správu vrátane poistného max. | 0,50 | 3 482,64   | 3,25  |
| zisk maximálne vo výške                  | 0,50 | 3 482,64   | 3,25  |

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| úver na výstavbu - ŠFRB                       | 518 057,49 |
| úver na výstavbu - Dexia                      | 46 471,49  |
| ročná splátka istiny a úrokov z úveru - ŠFRB  | 20 571,60  |
| ročná splátka istiny a úrokov z úveru - Dexia | 233,32     |
| úžitková plocha bytov m2                      | 1 071,90   |

#### **Kalkulácia nájomného**

|                                       | %    |           |       |
|---------------------------------------|------|-----------|-------|
| - splátky istiny a úrokov z úveru     | 3,29 | 22 904,80 | 21,38 |
| - odpisy                              | 0,11 | 766,18    | 0,73  |
| - fond prevádzky, údržby a opráv      | 0,50 | 3 482,64  | 3,25  |
| - náklady na správu vrátane poistného | 0,25 | 1 741,32  | 1,63  |
| - zisk                                | 0,15 | 1 044,79  | 0,96  |
| celkom                                | 4,30 | 29 950,72 | 27,94 |

### Nájomné 27,94 €/1m2/rok

| Vbýška nájomného za byt podľa veľkosti | m2    |  | ročne    | mesačne |
|----------------------------------------|-------|--|----------|---------|
| 2 izbový - 9                           | 55,81 |  | 1 559,33 | 129,94  |
| 2 izbový - 5                           | 55,93 |  | 1 562,68 | 130,22  |
| 3 izbový - 4                           | 72,49 |  | 2 025,37 | 168,78  |

Ostatné ustanovenia VZN ostávajú nezmenené.

### Záverečné ustanovenia

1. Na tomto dodatku č.1 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 72/2005 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 – 18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP – Lúčna sa v súlade s § 11 odst. 4 písm. g) SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov uznieslo Mestské zastupiteľstvo vo Vranove nad Topľou na zasadnutí dňa 25.05.2023 uznesením 44/2023, bod A/4.
2. Návrh dodatku č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 72/2005 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 – 18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP – Lúčna bol vyvesený na pripomienkovanie občanom dňa 05.05.2023 a zvesený dňa 20.05.2023.
3. Schválený Dodatok č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 72/2005 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 – 18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP – Lúčna bol vyvesený dňa 31.05.2023 a zvesený dňa 15.06.2023.
4. Tento Dodatok č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 72/2005 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome A7 – 18 b.j. Vranov nad Topľou, Sídliisko SNP – Lúčna nadobúda účinnosť 15 – tým dňom odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. dňa 15.06.2023.

Ing. Ján Ragan  
primátor mesta

Ing. Imrich Kónya  
prednosta MsÚ