

Obec Nižné Ružbachy 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, Výnosom MVaRR SR z 22.12.2003 č. V-1/2003 – o regulácii cien nájmu bytov a v súlade s Výnosom MVaRR SR z 26.11.2008 č. 9271/2009 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania vydáva

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

č. 3/2020

ktoré upravuje nájom bytov.

Čl. I Úvodné ustanovenia

Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa ustanovuje spôsob určenia úhrady a výška 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. **Základným príslušenstvom** na účely tohto VZN je kúpeľňa alebo kúpeľňový, prípadne sprchovací kút a splachovací záchod. Základné príslušenstvo sa považuje za súčasť bytu, i keď je umiestnené v dome mimo bytu, ale užíva ho len nájomca bytu.
3. **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.
4. Základnými prevádzkovými zariadeniami sa na účely tohto VZN rozumejú priestory na uskladnenie potravín (paliva), rozvodov plynu, el. rozvodov, vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd.
5. **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 m²
 - b) dostatočné priame denné osvetlenie
 - c) priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie a
 - d) priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanieZa obytnú miestnosť sa považuje i kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m².

Do výmery podlahovej plochy obytných miestností sa započítava iba tá časť podlahovej plochy, o ktorú je kuchyňa väčšia ako 12 m².

6. **Za vedľajšiu miestnosť bytu** sa na účely tohto VZN považuje predsieň, neobytná hala, komora a ďalšie miestnosti, ktorú 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 m². Nezapočítava sa podlahová plocha záchodu, kúpeľne, kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta, špajze a pivnice.
7. **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 vykurovaním telesom. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov. Ak má miestnosť skosený strop pod výškou 2 m nad podlahou, počíta sa podlahová plocha len štyrmi pätinami.

Čl. II

Nájom za byty

§ 1

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

kategória bytu	€/m ² podlah.plochy bytu (mesačne)	€/m ² podlah.plochy bytu (ročne)
I	2,01 €	24,12 €
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 správy a opráv a to :

I. kategória	0,56 €/m ² (mesačne)	6,72 €/m ² (ročne)
II. kategória	nie je určená	
III. kategória	nie je určená	

3. 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 |
4. Mesačné nájomné za ostatné zariadenia a vybavenia bytu je zarátané v sadzbe za 1 m² podlahovej plochy.
 5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov. (Príloha č. 1 tohto VZN)

§ 2

1. Maximálne ceny ročného nájmu bytu obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtu obce a rozpočtu vyšších územných celkov a v prípade výstavby, prestavby alebo dostavby existujúcich bytov sa určujú vo výške 3 % z 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

Do maximálnych cien podľa § 1 a 2 tohto VZN nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výtahu a domovej pracovne, kontrola čistenie komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, 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 plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechá byt jeho časť inému do podnájmu, alebo 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. V zmysle § 5 ods. 1, písm. g) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 26.11.2008, č. 9271/2009 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, zachová obec nájomný charakter bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Počas uvedenej lehoty umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského 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 môže zmeniť až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.
4. Nadobudnutím platnosti tohto VZN zároveň stráca platnosť VZN č.7/2009, ktoré upravuje nájom bytov a dodatok č.1 k tomuto VZN č. 7/2009.

Čl. V

Účinnosť

1. Obecné zastupiteľstvo Obce Nižné Ružbachy sa uznieslo na tomto VZN dňa 28.02.2020.
2. Návrh VZN zverejnený na úradnej tabuli Obce Nižné Ružbachy dňa 29.01.2020.
3. Prijaté VZN zverejnené na úradnej tabuli Obce Nižné Ružbachy 02.03.2020.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť 17.03.2020.

podpísané
Mgr. Jozef Abrahamovský
starosta obce

