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 predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní 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. 3/2025

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 m^2
   b) dostatočné priame denné osvetlenie
   c) priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie a
   d) priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanie
   Za obytnú miestnosť sa považuje i kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m^2.
   Do výmery podlahovej plochy obytných miestností sa započítava iba tá časť podlahovej plochy, o ktorú je kuchyňa väčšia ako 12 m^2.
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 m^2. 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 miestnosti 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. Cena ročného nájmu nájomných bytov je určená vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby a cena projektovej dokumentácie. 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 minimálne 0,5 % z obstarania ceny bytu ročne a to :

I. kategória	0,70 €/m^2 (mesačne)	8,40 €/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 m^2 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)

6. Do maximálnych cien nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, odvoz komunálneho odpadu, vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou pre domácnosť, 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
Zásady správy nájomných bytov

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomných vzťahov.
2. O nájom bytu môže požiadať len fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony.
3. Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v jeho domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok sumy životného minima podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný prijem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa prijem poberal.
4. Podmienky mesačného príjmu žiadateľa v osobitných prípadoch upravuje §22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
6. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
7. Podmienkou uzavretia zmluvy o nájme bytu a opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu je skutočnosť, že nájomník má vyrovnané všetky záväzky voči obci. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte nepresahuje hranicu stanovenú v §12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.

8. Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 10 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu.

9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

10. Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

11. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Čl. V
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

2. Nájomný charakter bytov musí obec zachovať po dobu najmenej tridsať rokov od kolaudácie bytového domu. 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. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Nižných Ružbachoch dňa 29.05.2025, uznesením číslo 185 a nadobúda účinnosť 13.06.2025.

5. Týmto VZN č. 3/2025 sa ruší VZN č. 3/2020 spolu s Dodatkom č. 1, ktoré upravuje nájom bytov.

V Nižných Ružbachoch dňa 29.05.2025

Bc. Stanislav Šoltisik
starosta obce

Dátum vyvesenia návrhu VZN:	29.04.2025
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN:	14.05.2025
VZN schválené uznesením OZ č.:	185 dňa 29.05.2025
VZN po schválení vyvesené na úradnej tabuli obce dňa:	30.05.2025
VZN nadobúda účinnosť dňa:	13.06.2025