

Mesto Spišské Podhradie 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 zo 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania vydáva

VŠEOBECNE ZÁVEZNÉ NARIADENIE, 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 mesta:

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. Za byty **II. kategórie** sa na účely tohto VZN považujú byty
 - a/ bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s úplným základným príslušenstvom,
 - b/ vybavené kachľami alebo etážovým kúrením na pevné alebo tuhé palivo, ktoré obsluhuje užívateľ a s úplným základným príslušenstvom,
 - c/ vybavené elektrickými alebo plynovými kachľami len v niektorých miestnostiach, nie v celom byte a s úplným základným príslušenstvom.
3. Za byty **III. kategórie** sa na účely tohto VZN považujú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s čiastočným základným príslušenstvom.
4. Za byty **III. kategórie** sa na účely tohto VZN považujú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania, a bez základného príslušenstva.
5. **Byty so spoločným základným zariadením a príslušenstvom** na účely tohto VZN považujú za byty II. kategórie, ak sú ústredne (diaľkovo) vykurované, alebo IV. Kategórie ak nie sú ústredne (diaľkovo) vykurované.
6. **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 mimo bytu, ale užíva ho len nájomca bytu.
7. **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.

8. 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 vykurovanie

Za obytnú miestnosť sa považuje i kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m².

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

9. Za vedľajšiu miestnosť bytu sa na účely tohto VZN považuje predsieň, neobytná hala, komora a ďalšie miestnosti, ktoré 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, kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta, špajze a pivnice.

10. 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 vykurovacím telesom. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov. Ak má miestnosť skosený strop pod výšku 2m nad podlahou, počíta sa podlahová plocha len štyrmi pätinami.

Čl. II Nájom za byty

§1

1. Maximálna cena ročného **nájmu bytu**, okrem nájmu bytu podľa § 2 a 3 tohto VZN sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

kategória bytu	Sk/m ² obytnej miestnosti	Sk/m ² vedľajšej miestnosti
I	364,76	171,16
II	243,76	145,20
III	195,36	72,60
IV	121,00	48,40

2. Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o cenu nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu za rok, ktorého maximálne ceny sa určujú takto:

- a/ I. kategória 5533,-
- b/ II. kategória 4841,-
- c/ III. kategória 3458,-

3. Základnými prevádzkovými zariadeniami sa na účely tohto VZN rozumejú priestory na uskladnenie potravín a paliva (špajze a pivnice), hygienické zariadenie, rozvody plynu, elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd.

4. Maximálne ceny podľa ods. 2sa znižujú najmenej o:
 203,- Sk, ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie,
 347,- Sk, ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,
 347,- Sk, ak je záchod umiestnený v kúpeľni,
 203,- Sk, ak je kúpeľňa vybavená na ohrievanie vody len na pevné palivo,
 87,- Sk, ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,
 87,- Sk, ak nie je súčasťou bytu pivnica,
 491,- Sk, ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,
 692,- Sk, ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,
 347,- Sk, ak byt tvorí jediná miestnosť.
5. Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula, ktoré sa vypočítajú podľa ich 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

6. Mesačné nájomné za ostatné zariadenia a vybavenia bytu sa určí ako jedná dvanástina čiastky sumy vypočítanej ročným percentom opotrebenia z obstarávacích nákladov zariadenia a vybavenia bytu. Obstarávacie náklady tvorí cena zariadenia a vybavenia, za ktorú sa zariadenie a vybavenie nakúpilo. Pri predmetoch obstaraných po 1. februári 2001 sa do obstarávacích nákladov zahŕňajú aj účelne vynaložené náklady na dopravu a montáže v byte. Za ostatné zariadenie a vybavenie neuvedené v odseku 5, ktorým vybaví byt prenajímateľ po dohode s nájomcom, sa výška nájomného neobmedzuje.

7. Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v ods. 5, alebo Ak nie je možné zistiť obstarávaciu cenu, sa maximálne mesačné nájomné ustanovuje takto:

	Sk/mesiac
a/ za sporák	30
b/ za kuchynskú linku	30
c/ za každé ostatné zariadenie a vybavenie	19

8. Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 7 sa znižujú takto:
- | | |
|--|-------|
| a/ pri bytoch suterénnych | o 10% |
| b/ pri bytoch na piatom a vyššom nadzemnom podlaží v domoch bez výťahu | |
| s ústredným /dial'kovým/ vykurovaním | o 5% |
| bez ústredného /dial'kového/ vykurovania | o 10% |
| c/ pri bytoch s obytnými miestnosťami vyššími ako 3,4 m | o 5% |

9. Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 8 platia aj pre nájom bytov podľa osobitných predpisov.

10. Na účely regulácie podľa odsekov 1 až 9 je kvalitatívne rozdelenie bytov, ich zariadení, príslušenstva, vybavenia a podlahových plôch uvedené v čl. I.

§2

1. **Maximálne ceny ročného nájmu bytov** obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtu obce a rozpočtu vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a v prípade výstavby, prestavby alebo dostavby **skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 3 % z obstarávacej ceny bytu.**
2. V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny bytu sa 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 spojených 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 spojených s užívaním Bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu a domovej práčovne, kontrola čistenia komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žúmp, 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 alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.

Čl. IV
Spoločné záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu vykonávať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. V zmysle § 5 odst. 1, písm. g) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 7. decembra 2006, č. V – 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, zachová mesto nájomný charakter bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Počas uvedenej lehoty umožní vstup do bytov zamestnancov 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 mesto zmení až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.
4. Mesto Sp. Podhradie byty nižšieho štandardu prideliť budúcim nájomníkom max. 1 mesiac pred kolaudáciou. Budúci užívateľ je povinný pripraviť byt tak, aby ho bolo možné skolaudovať.
5. Budúci nájomník je povinný novopostavený byt primerane vetrať.

Čl. V
Účinnosť

- 1 Mestské zastupiteľstvo Mesta Spišské Podhradie sa na tomto VZN uznieslo dňa 8.2.2007.
- 2 Návrh tohto VZN, na pripomienkovanie občanov, bol zverejnený na úradnej tabuli a na internetovej adrese mesta dňa 23.1.2007.
- 3 Prijaté VZN bolo zverejnené na úradnej tabuli Mesta Spišské Podhradie dňa 8.2.2007.
- 4 Toto VZN nadobúda účinnosť 23.2.2007.

V Spišskom Podhradí, dňa: 08.02.2007

Mgr. Jozef Bača
primátor mesta