

# NÁVRH

Mesto Spišské Podhradie v súlade s ustanovením § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov publikovaného vo finančnom spravodajcovi č. 4/2008 vydáva

## **VŠEOBECNE ZÁVEZNÉ NARIADENIE MESTA SPIŠSKÉ PODHRADIE**

**č. 1/2012,**

**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) Bytmi **I. kategórie** na účely tohto VZN sú 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) Bytmi **II. kategórie** na účely tohto VZN sú byty
  - a/ bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s úplným základným príslušenstvom,
  - b/ vybavené kachľami alebo etážovým kúrením na pevné alebo tuhé palivá, ktoré obsluhuje nájomca 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) Bytmi **III. kategórie** na účely tohto VZN sú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s čiastočným základným príslušenstvom.
- (4) Bytmi **IV. kategórie** na účely tohto VZN sú 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 alebo 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.
- (7) **Základným vybavením kúpeľne** na účely tohto VZN je vaňa alebo iné vybavenie umožňujúce kúpanie alebo sprchovanie, umývadlo, umývadlová a vaňová batéria v obvyklom vyhotovení. Základné vybavenie kúpeľňového, prípadne sprchového kúta na účely tohto VZN je zariadenie na sprchovanie. Základné vybavenie záchoda na účely tohto VZN je splachovacia

záchodová misa, vrátane splachovacieho zariadenia alebo umývadlo.

**(8) Obytnou miestnosťou** na účely tohto VZN je miestnosť, ktorá je vzhľadom na svoje stavebno – technické usporiadanie a vybavenie určená na trvalé bývanie a ktorá má

- a/ podlahovú plochu najmenej 8 m<sup>2</sup>,
- b/ dostatočné priame denné osvetlenie,
- c/ priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie a
- d/ priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanie

**(9) Za obytnú miestnosť sa považuje aj kuchyňa** s podlahovou plochou nad 12 m<sup>2</sup>.

Do výmery podlahovej plochy obytných miestností sa započítava iba tá časť podlahovej plochy, o ktorú je kuchyňa väčšia ako 12 m<sup>2</sup>.

**(10) Vedľajšou miestnosťou bytu** na účely tohto VZN je 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 m<sup>2</sup>. Nezapočítava sa podlahová plocha záchodu, kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta, špajze a pivnice.

**(11) Podlahovou plochou bytu** na účely tohto VZN je 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, do podlahovej plochy bytu sa započíta len štyrmi pätinami.

## Čl. II Nájom za byty

### §1

**(1)** Maximálna cena **nájmu bytu za rok**, okrem nájmu bytu podľa § 2 a 4 tohto VZN sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

kategória bytu	€/m <sup>2</sup> obytnej miestnosti	€/m <sup>2</sup> vedľajšej miestnosti
I	12,1078	5,6815
II	8,0913	4,8198
III	6,4848	2,4099
IV	4,0165	1,6066

**(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 183,66 €
- b/ II. kategória 160,69 €
- c/ III. kategória 114,78 €

**(3)** Základným prevádzkovým zariadením na účely tohto VZN je priestor na uskladnenie potravín a paliva, (špajza a pivnica), hygienické zariadenie, rozvody plynu, elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd.

**(4)** Maximálne ceny podľa ods. 2 sa znižujú najmenej o:

- a) 6,74 € ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie,
- b) 11,52 € ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,
- c) 11,52 € ak je záchod umiestnený v kúpeľni,
- d) 6,74 € ak je kúpeľňa vybavená na ohrievanie vody len na pevné palivo,
- e) 2,89 € ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,
- f) 2,89 € ak nie je súčasťou bytu pivnica,
- g) 16,30 € ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,
- h) 22,97 € ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,
- ch) 11,52 € 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. Ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v odseku 6 sa vypočítajú podľa odseku 7, pričom sa vychádza z ročného opotrebenia ostatného zariadenia a vybavenia bytu podľa odseku 6.

(6) Na účely výpočtu maximálnej ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula, sa použije toto ročné opotrebenie:

	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

(7) Maximálna cena nájmu za mesiac za ostatné zariadenia a vybavenia bytu uvedené v odseku 6 sa vypočíta ako jedná dvanástina 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.

(8) Cena nájmu za ostatné zariadenie a vybavenie bytu neuvedené v odseku 6, ktorým sa byt vybaví po dohode s nájomcom, sa neustanovuje..

(9) Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v ods. 6, alebo ak nie je možné zistiť jeho obstarávaciu cenu, sa maximálna cena nájmu za mesiac ustanovuje takto:

	€/mesiac
a/ za sporák	1,00
b/ za kuchynskú linku	1,00
c/ za ostatné zariadenie a vybavenie	0,63

(10) Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 7 a 9 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%

(11) Ustanovenie odsekov 1 až 10 platia aj pre nájom bytov podľa osobitných predpisov.

(12) Podmienky pre uplatnenie regulácie cien podľa odsekov 1 až 11 sú uvedené v čl. I..

## §2

- (1) Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 3 % z obstarávacej ceny bytu, s výnimkou týchto bytových domov:
  - a) bytový dom Palešovo námestie 25, Spišské Podhradie, parcela č. KN - C 621, v ktorom sa cena ročného nájmu bytov určuje vo výške 2,5 % z obstarávacej ceny bytu,
  - b) bytový dom Starý jarok 45, Spišské Podhradie, parcela č. KN - C 1310/1, v ktorom sa cena ročného nájmu bytov určuje vo výške 2,7 % z obstarávacej ceny bytu.
- (2) V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny bytu na účely tohto VZN 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 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 televíziou 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 nájmomné 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**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Toto všeobecné závazné nariadenie schválilo mestské zastupiteľstvo v Spišskom Podhradí dňa ... .
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecného závazného nariadenia sa ruší VZN, ktoré upravuje nájom bytov zo dňa 08.02.2007.
3. Návrh tohto všeobecne závazného nariadenia bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke mesta Spišské Podhradie dňa 03.01.2012.
4. Toto všeobecné závazné nariadenie bolo zverejnené na úradnej tabuli a internetovej stránke mesta Spišské Podhradie dňa ... .
4. Toto všeobecné závazné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 03.02.2012.

V Spišskom Podhradí, 03.01.2012

**Mgr. Jozef Bača**  
**primátor mesta**