



# MESTO STARÁ ĽUBOVŇA

---

Mesto Stará Ľubovňa, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, Výnosom MV a RR SR z 22.12.2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a v súlade s Výnosom MV a RR SR zo 07.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v y d á v a t o

## Všeobecne záväzné nariadenie č. 49

### O nájme bytov

schválené uznesením MsZ č. VI-M/2008 zo dňa 27.11.2008

#### 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 **IV. 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 v dome 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 m<sup>2</sup>
  - 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 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>.
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 m<sup>2</sup>. Nezapočítava sa podlahová plocha záchodu, kúpeľne, 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 1,3 m nad podlahou, počítava sa podlahová plocha len štyrmi pätinami.

## Č1. II Nájomné

1. Maximálna výška ročného nájomného (ďalej len „maximálne nájomné“), okrem bytov obstaraných podľa čl. II. ods. 10, 11 a 12 tohto VZN sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

| kategória bytu | €/m2 obytnej miestnosti | €/m2 vedľajšej miestnosti |
|----------------|-------------------------|---------------------------|
| I              | 13,46 €                 | 6,29 €                    |
| II             | 9,00 €                  | 5,37 €                    |
| III            | 7,20 €                  | 2,66 €                    |
| IV             | 4,46 €                  | 1,79 €                    |

2. Maximálne nájomné podľa odseku 1 sa zvyšujú o cenu nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu za rok, ktorého maximálne ceny sa určujú takto:
- I. kategória 203,94 €
  - II. kategória 178,58 €
  - III. kategória 127,46 €
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 nájomné podľa ods. 2 sa znižujú najmenej o:

- 7,30 € , ak v byte nie je zavedený plyn, alebo elektrina na varenie,
- 12,61 € , ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,
- 12,61 € , ak je záchod umiestnený v kúpeľni,
- 7,30 € , ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo,
- 3,31 € , ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,
- 3,31 € , ak nie je súčasťou bytu pivnica,
- 17,92 € , ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,
- 25,55 € , ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,
- 12,61 € , ak byt tvorí jediná miestnosť,

5. Maximálne nájomné 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 jedna 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 jeho obstarávaciu cenu, sa maximálne mesačné nájomné ustanovuje takto:

|  | €/mesiac |
|--|----------|
| a) za sporák                               | 0,99     |
| b) za kuchynskú linku                      | 0,99     |
| c) za každé ostatné zariadenie a vybavenie | 0,63     |

8. Maximálne nájomné 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 (diaľkovým) vykurovaním o 5 %
    - bez ústredného (diaľkového) vykurovania o 10 %
  - c) pri bytoch s obytnými miestnosťami vyššími ako 3,4m o 5 %
9. Na účely regulácie cien podľa odsekov 1 až 9 je kvalitatívne rozdelenie bytov, ich zariadení, príslušenstva, vybavenie a podlahových plôch uvedené v čl. I.
10. Maximálne nájomné 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 5% z obstarávacej ceny bytu.
11. 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 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.

- 12.** Do maximálneho nájomného podľa čl. II. ods. 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**

#### **Úhrada nájomného**

Nájomné sa bude platiť na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej v súlade s príslušnými ustanoveniami 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.

### **Čl. IV**

#### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 1.** Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán
- 2.** Dôvody skončenia nájmu, zrušenia nájomnej zmluvy, odstúpenie od nájomnej zmluvy, práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, náhrady spôsobenej škody prenajímateľovi alebo nájomcovi neplnením si zmluvných povinností, výpovedné lehoty a pod. podrobne upraví nájomná zmluva, ktorá musí byť v súlade s ustanoveniami §§ 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
- 3.** V zmysle § 5 ods. 1, písm. g) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 07.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, zachová mesto nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 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.
- 4.** Nájomný charakter bytu môže mesto zmeniť až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.

5. Mesto Stará Ľubovňa byty pridelí budúcim nájomcom najskôr jeden mesiac pred kolaudáciou. Prenajímateľ je povinný pripraviť byt tak, aby ho bolo možné skolaudovať a nájomcom riadne užívať.
6. Budúci nájomca je povinný novopostavený byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a v súlade s uzavretou nájomnou zmluvou užívať.
7. Bez vopred uzavretej nájomnej zmluvy užívanie bytu nájomcom nie je možné.

## **Čl. V Účinnosť**

Toto Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Stará Ľubovňa o nájme bytov bolo schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. VI-M/2008 zo dňa 27.11.2008 a nadobudlo účinnosť dňa 15.12.2008

**RNDr. Valent Jaržembovský  
primátor mesta**