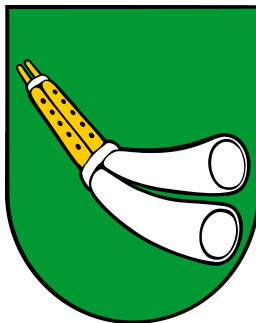


**KRIVANY**



**OBEC KRIVANY**

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
č. 2/2012  
ktoré upravuje nájom bytov**

**Návrh VZN vyvesený na pripomienkovanie na úradnej tabuli obce Krivany dňa:  
19.4.2012**

**Návrh VZN zvesený dňa: 3.5.2012**

**VZN vyvesené dňa: 4.5.2012**

**VZN nadobúda účinnosť dňa: 1.6.2012**

Obec Krivany 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 07. 12. 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania

## **v y d á v a** **všeobecné záväzné nariadenie Obce Krivany,** **ktoré upravuje nájom bytov**

### **Článok I.** **Úvodné ustanovenie**

Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa ustanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

### **Článok II.** **Nájom za byty**

1. Cena mesačného a ročného nájmu predmetných nájomných bytov je určená z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Určuje sa podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

Kategória bytu	€/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (mesačne)	€/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (ročne)
I.	<b>2,02</b>	<b>24,24</b>
II.	obec nevlastní	nie je stanovená cena
III.	<b>0,58</b>	<b>6,96</b>
IV.	obec nevlastní	nie je stanovená cena

2. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktorý sa skladá z týchto častí:

<b>Fond opráv bytový:</b>	<b>0,08 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Fond opráv spoločný:</b>	<b>0,08 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Správa bytov (odpisy, správa účtov a agendy bytov)</b>	<b>0,08 €/m<sup>2</sup></b>

Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte obce účelovo viazané na úhrady nákladov súvisiacich s opravami a správou bytov. Výška nájmu v jednotlivých bytoch je uvedená v prílohe č.1 tohto nariadenia.

3. Do maximálnych cien nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, domovej práčovne, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie

odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.

### **Článok 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 (fond správy opráv ) 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 plnenie poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv) za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu alebo ak nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.

### **Článok IV.**

#### **Zásady správy nájomných bytov**

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomných vzťahov.
2. Obec Krivany ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva<sup>1</sup> sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak žiadateľ o nájomný byt je občan so zdravotným postihnutím<sup>2</sup>, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.
4. Pri uzatvorení nájomnej zmluvy nesmie doba nájmu prevýšiť 1 rok počnajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevýši jeden rok. Po jej plynutí, v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy len na dobu 1 roka.
6. V nájomnej zmluve zakotví prenajímateľ právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nespĺňaní ustanovení osobitného predpisu<sup>3</sup>, opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku Čl. III. ods. 1 VZN č. 1/2010, ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tomto prípade sa doba nájmu dohodne na jeden rok.
7. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN č. 1/2010.
8. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.
9. V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 OZ.
10. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
11. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
12. Nahlásiť prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej

naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).

13. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

## **Článok V. Zánik nájmu bytu**

1. Nájomná zmluva zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
  
2. Rozhodnutím obecného zastupiteľstva je možné vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomca:
  - a) nespĺňa ustanovenia tohto VZN a VZN č. 1/2010,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
  - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek výstrahe prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, ohrozuje ostatných nájomcov a ich bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) ubytuje bez súhlasu vlastníka bytu iné osoby,
  - f) porušuje domový poriadok.
  
3. Nájom bytu sa končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Článok VI. Spoločné záverečné ustanovenia**

1. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
2. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
3. Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa osobitných predpisov.
4. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
5. V zmysle § 5 ods. 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 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.
6. Nájomný charakter bytu môže obec zmeniť až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.

## **Článok VII. Účinnosť**

1. Návrh tohto VZN bol zverejnený na pripomienkovanie dňa 19.04.2012 a zvesený dňa 03.05.2012 bez pripomienok .
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Krivanoch dňa 03.05.2012 uznesením číslo 147/2012.
3. Schválením tohto VZN obce stráca účinnosť VZN č.02/2006, ktoré upravuje nájom bytov nižšieho štandardu, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Krivany dňa 16.11.2006 uznesením číslo 303/2006.
4. Toto VZN obce Krivany č. 2/2012, ktoré upravuje nájom bytov, nadobúda účinnosť 1.6.2012.

**Ján Šejrman**  
starosta obce

---

<sup>1</sup> § 585 Občianskeho zákonníka

<sup>2</sup> príloha č. 2 Výnosu MV ARR SR č. V-1/2006

## Príloha č. 1 k VZN 2/2012

### Nájomné byty – nižší štandard – Hlavná 335/71, 336/72, 337/73 – počet bytov 15

Číslo bytu	Úžitková plocha bytu v m <sup>2</sup>	Počet izieb	Nájomné za mesiac v €	Nájomné za rok v €	
1	55,67	2	32	384	
2	55,67	2	32	384	
3	55,67	2	32	384	
4	55,67	2	32	384	
5	55,67	2	32	384	
6	55,67	2	32	384	
7	55,67	2	32	384	
8	55,67	2	32	384	
9	55,67	2	32	384	
10	55,67	2	32	384	
11	55,67	2	32	384	
12	55,67	2	32	384	
13	55,67	2	32	384	
14	55,67	2	32	384	
15	55,67	2	32	384	

### Nájomné byty – bežný štandard, Záhradná 46 počet bytov 7

Číslo bytu	Úžitková plocha bytu v m <sup>2</sup>	Počet izieb	fondy €/m <sup>2</sup> mesiac – údržba a správa	Nájomné €/m <sup>2</sup> /mesiac – splátka úveru	Nájomné celkom v €/mesiac	Nájomné celkom v €/rok
1	39,00	2	0,24	2,02	88,14	1 057,68
2	77,52	3	0,24	2,02	175,20	2 102,40
3	53,78	2	0,24	2,02	121,54	1 458,48
4	45,69	2	0,24	2,02	103,25	1 239.-
5	47,59	2	0,24	2,02	107,55	1 290,60
6	45,69	2	0,24	2,02	103,25	1 239.-
7	54,93	2	0,24	2,02	124,14	1 489,68

Dôvodová správa:

Výpočet ceny za nájom m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu mesačne- **bežný štandard**  
(nadstavba nad budovou obecného úradu):

Mesačná splátka úveru zo ŠFRB: **781,91 €**  
Počet m<sup>2</sup> podlahovej plochy na 1 byt: 52,03 m<sup>2</sup>  
Počet m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytov spolu: 52,03 x 7 = 364,21 m<sup>2</sup>

Krivany:	podl. plocha	€/m <sup>2</sup> /rok-	fondy	celkom nájom
		24,24	0,24 €/mesiac	€/rok
BYTU č.1 .....	39,00m <sup>2</sup>	945,36	112,32	1 057,68
BYTU č.2.....	77,52m <sup>2</sup>			
BYTU č.3.....	53,78m <sup>2</sup>			
BYTU č.5 .....	45,69m <sup>2</sup>			
BYTU č.4.....	47,59m <sup>2</sup>			
BYTU č.6.....	45,69m <sup>2</sup>			
BYTU č.7.....	54,93m <sup>2</sup>			

---

CELKOVÁ PLOCHA BYTOV ..... 364,2m<sup>2</sup>  
PRIEMERNÁ PLOCHA BYTOV .....52,03m<sup>2</sup>  
KOMUNIKÁCIA .....52,00m<sup>2</sup>

#### Výpočet:

781,91: 364,21= 2,1468 za m<sup>2</sup> = 2,02 €/m<sup>2</sup> cena za nájom za m<sup>2</sup> podlahovej plochy mesačne

52,03 x 2,02 = 105,10 € (priemerný mesačný nájom za jeden byt bez nákladov na réžie)

#### Návrh- bežný štandard

Fond opráv bytový: 0,08 €/m<sup>2</sup>  
Fond opráv spoločný: 0,08 €/m<sup>2</sup>  
Správa bytov (odpisy, správa účtov a agendy bytov) 0,08 €/m<sup>2</sup>

**Výpočet ceny za nájom m2 podlahovej plochy bytu mesačne- nižší štandard (lokalita Kočišov):**

Byty nižšieho štandardu boli dané do užívania v roku 2007/2008.

Oproti bytom bežného štandardu obec nemusí splácať žiaden úver za výstavbu bytov. Z tohto dôvodu je určené len nájomné, ktoré sa používa na údržbu bytového fondu. Nájom bol pre jednotlivých nájomníkov určený podľa odpracovaných hodín pri výstavbe bytov (nájomníci boli povinní odpracovať 20% z nákladov stavby v zmysle príslušnej vyhlášky). Navrhujeme, aby sa pri ďalšom platení nájomného nepostupovalo už podľa počtu odpracovaných hodín pri výstavbe bytov, ale nájom , aby bol určený podľa ceny za 1/m2 podlahovej plochy byty. Vzhľadom k tomu , že byty boli vybudované výlučne z verejných prostriedkov nájom v jednotlivých bytoch sa určí jednou čiastkou. Z tejto sumy sa bude hradiť podľa potreby údržba, prevádzka a administratívna agenda.

**Nižší štandard – 3. kategória – podlahová plocha 55,67 m2**

Krivany:	podl. plocha	nájom/mesiac
BYTY č.1-15.....	55,67m2	<b>32 €/mesiac</b>

---

**CELKOVÁ PLOCHA BYTOV ..... 835,05m2**  
**PRIEMERNÁ PLOCHA BYTOV ..... 55,67m2**