



# **OBEC Zemplínska Teplica**

**Okružná 340/2 076 64 Zemplínska Teplica**

## **Všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2022 o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch**

Návrh tohto VZN

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 31. 07. 2022
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa: 31. 07. 2022
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: <b>31. 07. 2022</b>
Dátum ukončenia pripomienkového konania: 10. 08. 2022
Pripomienky zasielať:
- Pisomne na adresu: Obec Zemplínska Teplica, ul. Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica
- Elektronicky na adresu: ocuzteplica@slovanet.sk
Doručené pripomienky (počet) : .....
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN bolo uskutočnené dňa:
Vyhodnotenie pripomienok k VZN doručené poslancom dňa:

**Schválené** všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní Obecného zastupiteľstva v Zemplínskej Teplici dňa: ..... pod č.: ....VIII/2022 VZN č. 3/2022 vyvesené na úradnej tabuli obce Zemplínska Teplica dňa: ..... VZN č. 3/2022 k VZN zvesený z úradnej tabule obce Zemplínska Teplica dňa: VZN č. 3/2022 k VZN nadobúda účinnosť dňom: .....
---

úradná pečiatka  
s erbom obce

za obec : Mgr. Jozefína Uhaľová  
starostka

Obecné zastupiteľstvo Obce Zemplínska Teplica na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len Zákon) v znení neskorších predpisov vydáva toto

## Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2022

### o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch

#### Čl. 1

##### Úvodné ustanovenia

(1) Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanoviť spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Zemplínska Teplica za užívanie bytov.

#### Čl. 2

##### Výpočet nájomného za byty

- 1) Obec Zemplínska Teplica na základe opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008, kde v § 2 ods. 1 určuje **maximálnu cenu** ročného nájomného bytu obstaraného z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov **vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu**.
- 2) Spôsob výpočtu nájomného za predmetné byty je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.
- 3) Do výpočtu základného nájomného sú zahrnuté nasledovné ročné náklady:
  - Splátka úveru a úrokov,
  - Náklady spojené s údržbou a opravami bytového domu
  - Poistné
- 4) Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, dodávku studenej vody, elektrickú energiu, plyn, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov.
- 5) Obec Zemplínska Teplica na základe zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z. z. v jeho platnom znení zároveň v § 18 ods. 2) **určuje výšku 0,5 % nákladov na obstaranie bytu pre tvorbu fondu prevádzky údržby a opráv**.
- 6) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
- 7) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarného vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
- 8) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich

prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.

- 9) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. i hradí nájomca z vlastných zdrojov. (Príloha č. 2 tohto VZN).
- 10) Nájomné bude nájomca uhrádzať 1 mesiac vopred do 25. dňa príslušného mesiaca na účet Obce Zemplínska Teplica.

### **Čl. 3**

#### **Záverečné a zrušovacie ustanovenia**

(1) Návrh VZN č. 3/2022 bol vyvesený na úradnej tabuli a na webovom sídle Obce Zemplínska Teplica na pripomienkovanie dňa 31. 07. 2022 a zvesený dňa .....

(2) Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zemplínska Teplica č. 3/2022 bolo schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva Obce Zemplínska Teplica dňa .....

(3) Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zemplínska Teplica č. 3/2022 bolo vyvesené na úradnej tabuli a na webovom sídle Obce Zemplínska Teplica dňa .....

(4) Všeobecne záväzné nariadenie mesta Obce Zemplínska Teplica č. 3/2022 nadobúda účinnosť dňa .....

Mgr. Jozefína Uhaľová  
starostka obce

Príloha č. 1

## Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne:

$$N = \frac{A}{B} \times B1 + C + D + E$$

N – výška mesačného nájmu

A – výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B – celková plocha bytov v m<sup>2</sup>

B1 – podlahová plocha konkrétneho bytu v m<sup>2</sup>

C – 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájmu bytu

D – poisťovné

E - počet splátok úveru pred daním bytov do užívania: počet rokov splácania úveru : 12 mesiacov =  
mesačná splátka : celková podlahová plocha bytov v m<sup>2</sup> x podlahová plocha konkrétneho bytu

## Príloha č. 2

### DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

#### Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

##### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
10. oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena nádoby splachovača, plavákového guľu s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

##### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

##### C. Plynové kotly a elektrické sporáky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a pečúcej rúry,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

##### D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

##### E. Kovanie a zámky:

1. Oprava, výmena klúky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**F. Okná a dvere:**

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

**G. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**H. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

**CH. Steny**

1. maľovanie stien
2. malé praskliny omietok