

Všeobecne záväzné nariadenie obce Malý Horeš

č. 5/2020

O podmienkach nájmu obecných bytov v nájomných bytových domoch.

Obecné zastupiteľstvo v Malom Horeši v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V- 1/2006 o poskytovaní dotácii na rozvoj bývania podľa §8 ods.2 Zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 584/2005 Z. z. ako aj v súlade s § 6 Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákon č. 433/2010 Z. z. – zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,

vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu nájomných bytov /ďalej len VZN/ vo vlastníctve obce.

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov určených na prenájom nájomných bytov s bežným štandardom, ktoré sú postavené s podporou štátu — dotáciami z MvaRR SR a úvermi zo SFRBSR /ďalej len nájomné byty/ v bytových domoch v katastrálnom území Malý Horeš vo vlastníctve obce.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Malý Horeš
3. Správu bytov vo vlastníctve obce vykonáva obec Malý Horeš obecný úrad, ktorý uzatvára zmluvy o nájme bytov s uchádzačmi na základe osobitného zoznamu žiadateľov. Zoznam vedie a sústavne aktualizuje zodpovedná osoba na

Obecnou úradou v Malom Horeši. Byty sa prenajímajú so súhlasom obecného zastupiteľstva na základe odporúčenia sociálnej komisie.

Článok 2

Zásady užívania nájomných bytov

1. Nájomné byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.

Zachová sa nájomný charakter nájomných bytov, počas celej doby životnosti.

2. Nájomná zmluva sa uzatvorí so žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky

3. V nájomnej zmluve prenajímateľ upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a ak nepožiadá o uzavretie nájomnej zmluvy nájomca, ktorý spĺňa

podmienku podľa §3ods.1, uzatvorí nájomnú zmluvu so žiadateľom, ktorý nespĺňa podmienku podľa cit. Ustanovenia a to na dobu, ktorá neprevyší jeden rok.

4. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa, minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN

5. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. V nájomných bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu, výmenu bytu.

6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný nájomný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

7. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

8. Počas lehoty uvedenej v ods.2 prenajímateľ umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok prenajímateľ premietne do nájomnej zmluvy.

Článok 3

Nájomca bytu

1. Nájomná zmluva môže byť uzatvorená len so žiadateľom, ktorým môže byť:

a) Fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb bývajúcich s ňou, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu /§ 3 Z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime / neprevyšuje trojnásobok životného minima/ § 2 zákona č. 601/2003/ platného k 31. Decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu / § 4 Z. č. 601/2003 / za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal alebo

b) Mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a spĺňa podmienku príjmu podľa § 3 ods. 1 písm. a)

1. Ustanovenie podľa ods. 1 sa nepoužije, ak

a) Prenajímateľ prenajme nájomný byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta najmä školské, kultúrne,

zdravotnícke a bezpečnostné, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo

b) prenajíateľ prenajme nájomný byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest na území obce a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície / Zákon č. 175/1999 Zb. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií/ pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov.

Článok 4

Nájomné

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve

2. Cena ročného nájmu sa určuje vo výške do 5 % z obstarávacej ceny bytovej jednotky pre nájomcu. Výpočet výšky ročného nájmu jednotlivých bytových jednotiek tvorí príloha č. 1 tohto VZN
3. Výška nájomného bude každoročne prehodnotená a zvýšená minimálne o výšku inflácie vykazovanou Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok
4. Finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy
5. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu, zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vo výške 1.000 € /jeden tisíc/ pre trojizbový byt, vo výške 700 € /sedemsto/ pre dvojizbový byt a vo výške 500 € pre jednoizbový byt.

6. Prenajímateľ od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s uzatvorením bytu

Článok 5

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Informácie o podávaní žiadosti o podmienkach prideľovania nájomných bytov podáva obecný úrad v Malom Horeši /ďalej len OÚ/ .

Žiadosť musí obsahovať všetky požadované údaje uvedené v tlačive žiadosti.

2. K žiadosti je potrebné doložiť:

- a) popis súčasnej bytovej situácie
- b) potvrdenie o výške príjmu

Článok 6

Kritériá a postup pre zaradenie žiadateľa do zoznamu

- 1) Hospodársko-investičná komisia zostaví po uzávierke podania žiadosti:
 - a) zoznam žiadateľov, ktorí podmienky splnili
 - b) zoznam žiadateľov, ktorí podmienky nesplnili

- 1) Do zoznamu budú zaradení žiadatelia, ktorí predložia doklady preukazujúce skutočnosti vyžadované v § 5 ods. 2 písm. a, b a spĺňajú:
 - a) podmienky uvedené v § 3 ods. 1 písm. a) alebo b)
 - b) žiadateľ dovŕšil 18 rokov veku a prenajímateľ prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v obci
 - c) po podpísaní zmluvy o budúcej zmluve o nájme bytu žiadateľa na výzvu zaplatia pred uzavretím nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku za užívanie bytu.

Táto finančná zábezpeka bude poukazovaná na účet obce, z ktorého účtu bude vrátená do 15 dní žiadateľom, s ktorými nebude uzatvorená nájomná zmluva. Lehota začne plynúť prvý deň nasledujúci po rozhodnutí o tom, že s kým bude uzatvorená nájomná zmluva.

Žiadateľom, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva, finančná zábezpeka sa vracia po ukončení nájmu bez predĺženia nájmu a po odpočítaní škôd spôsobených užívaním bytu ako aj nedostatkov na nájomnom a služieb s ním spojených a to v lehote do 30 dní od skončenia nájmu.

1. Pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy Hospodársko-investičná komisia predloží svoj návrh obecnému zastupiteľstvu na schválenie.
2. Schválený zoznam žiadateľov bude zverejnený na úradnej tabuli Obecného úradu.

Článok 7

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1, Nájomca, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný dva mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že naďalej spĺňa podmienky uvedené v nájomnej zmluve.

2, Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca počas doby trvania riadne platil nájomné a úhradu služieb spojených s užívaním bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. e, c, f a g / Občianskeho zákonníka/. O predĺžení nájomnej zmluvy na dobu určitú rozhodne starosta obce.

Článok 8

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká:

- 1, uplynutím doby nájmu, ak nebude táto doba predĺžená
- 2, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- 3, písomnou výpoveďou prenajímateľa ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
 - b) alebo ten , kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v byte

- c) užíva nájomný byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo
- d) ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje povinnosti, pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v byte, alebo
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov, alebo
- f) porušuje domový poriadok

4, Výpovedná lehota je 3 mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty.

Výpovedná lehota začne plynúť dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Po zániku nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Malý Horeš č. 5/2020 o podmienkach nájmu obecných bytov v Malom Horeši schválilo Obecné zastupiteľstvo v Malom Horeši uznesením **č. 9/E/5/2020** zo dňa **15.12.2020**.

VZN nadobúda platnosť dňom schválenia Obecným zastupiteľstvom v Malom Horeši, účinnosť 15. dňom po jeho vyvesení na úradnej tabuli obce Malý Horeš