

OBEC VELKÉ DVORNÍKY

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

OBCE VELKÉ DVORNÍKY

č. 3/2016

O PODMIENKACH NÁJMU OBECNÝCH BYTOV

Nadobúda účinnosť dňom 25.11.2016

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Dvorníkoch podľa § 4 a § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecné záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce (ďalej len „byty“).

§1 **Základné ustanovenia**

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie obce Veľké Dvorníky o podmienkach nájmu obecných bytov (ďalej len „VZN“) upravujú podmienky poskytovania bývania v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Veľké Dvorníky, určenie kritérií ich poskytovania do nájmu a stanovenie postupov obce Veľké Dvorníky (ďalej len „Obec“) pri výbere žiadateľov o poskytnutie bývania v nájomných bytoch a pri uzatváraní nájomných zmlúv.
2. Nájomným bytom vo vlastníctve obce Veľké Dvorníky (ďalej aj ako „byt“) na účely tohto VZN sa rozumejú byty v bytovom dome postavenom z verejných prostriedkov poskytnutých Obci formou
 - a) dotácií na obstaranie bývania,
 - b) zvýhodnených úverov alebo pôžičiek na obstaranie bývania,
 - c) nenávratných príspevkov znižujúcich náklady súvisiace s bývaním,
 - d) nenávratných príspevkov na prevádzku budovy, v ktorej sa poskytuje sociálne bývanie.
3. Nájomný charakter bytov musí byť zachovaný najmenej tridsať rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

§2 **Nájomná zmluva**

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto VZN.
3. Obec ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu
 - b) dobu nájmu
 - c) výšku mesačného nájomného
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
 - h) skončenie nájmu, s
 - i) pôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu,
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - c) ak nájomná zmluva sa uzatvára podľa §3 odsek 3 tohto VZN.
5. V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy Obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

§3

Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva o prenájme bytu môže byť uzatvorená len oprávnenou fyzickou osobou, ktorá je
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima;
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. v znep.) Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znep.) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatvorení nájomnej zmluvy a na zmeny počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. Nájomca je povinný predložiť podklady preukazujúce, že je oprávnenou osobou podľa odseku 1 najneskôr 30 dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy.
4. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená bode 1, môže Obec zavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže Obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.
6. Fyzická osoba za účelom riešenia svojho bývania (ďalej len „žiadateľ“) môže podať písomnú žiadosť o poskytnutie bývania v byte na Obecnom úrade obce Veľké Dvorníky na základe ktorej zaraďuje sa do poradovníka žiadateľov vedeného Obecným úradom obce Veľké Dvorníky.
7. Obec pri určení poradní žiadateľov v poradovníku zohľadňuje nasledovné kritéria v záväznom poradí:
 - a) žiadateľ je oprávnenou osobou podľa odseku 1,
 - b) žiadateľ alebo jeho manžel/ka, druh/družka nie je vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu $\frac{1}{2}$ a viac žiadneho domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a býva v prenajatej nehnuteľnosti alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi;
 - c) žiadateľ žije spoločne so svojou rodinou (s manželom alebo s manželkou) a aspoň s jedným maloletým dieťaťom,
 - d) žiadateľ má trvalý pobyt v obci Veľké Dvorníky - inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci Veľké Dvorníky.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadala Obec o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;

- b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nie sú vlastníkami, bezpodielovým spoluvlastníkmi alebo podielovými spoluvlastníkmi s výškou podielu ½ a viac žiadneho domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie;
 - c) nájomca má trvalý pobyt na území Obce
 - d) nájomca spĺňa podmienky podľa bodu 5, ktoré preukáže predložením podkladov najneskôr do 30 pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
 - e) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany Obce podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - f) nájomca nemá žiadne záväzky voči Obci súvisiace s nájmom bytu.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma Obec ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.

§4

Nájomné, finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný platiť za prenájom bytu nájomné vo výške a za podmienok stanovených v nájomnej zmluve.
2. Výšku nájomného určí Obec ohľadne jednotlivých nájomných bytových domov osobitne. Obec z určeného nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Nájomca je povinný zložiť Obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je 3 kalendárne dni pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke

§5

Záverečné ustanovenia

1. Pri pridelení bytov do nájmu postupuje Obec v súlade s ustanoveniami tohto VZN.
2. Na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov, ktoré toto VZN neupravuje sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.

§ 6

Vyhlásenie a účinnosť

1. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Dvorníkoch dňa 25.11.2016 uznesením č. 10/2016-PI- A3.
2. Dňom účinnosti tohto nariadenia, ktorým sa upravujú podmienky nájmu obecných bytov sa zrušuje VZN č. 02/2011 zo dňa 23.11.2011.
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľké Dvorníky nadobúda účinnosť 15 dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

PhDr. Ján Ürögi
starosta obce