

**Všeobecné záväzné nariadenie Obce Vít'az  
číslo 1/2018**

**o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe  
výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej  
zábezpeky na užívanie bytu**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli Obce Vít'az dňa 7.8.2018

Schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Vít'az číslo 322/2018, dňa 24.08.2018

VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Vít'az dňa 03.09.2018

Obec Vítaz na základe ustanovenia § 4 ods.3 písm.a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

## **VZN č. 1/2018**

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov

a

o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch

a finančnej zábezpeky za užívanie bytu

## **Prvá časť**

### **Čl. 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Vít'az (ďalej iba „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytov vo vlastníctve Obce Vít'az (ďalej iba „ONB“) a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Vít'az, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Vít'az, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Obec Vít'az vykonáva správu týchto bytov.
4. Obec Vít'az zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30. rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

## **Druhá časť**

### **Čl. 2**

#### **Podmienky pridelenia ONB**

1. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Vít'az, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Vít'az.
2. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Do zoznamu uchádzačov o ONB sa nezaradia občania, ktorí:
  - a) porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní).
  - b) majú podľžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

## Čl. 3

### Podávanie žiadosti

1. Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade vo Vít'aze v zozname o uchádzačov.
2. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
  - a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti
  - b) čestné vyhlásenie uchádzača
  - c) dotazník uchádzača

## Čl. 4

### Postup pri pridelení

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje Obecné zastupiteľstvo vo Vít'aze (ďalej len „Ocz“) v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a schváli po zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.
2. Obecný úrad vo Vít'aze pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú 3 rokov.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia 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 finančnej zábezpeky 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,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.

## Čl. 5

### Zásady správy ONB

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné podanie žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 5 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad vo Vít'aze žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
3. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje „OcZ“. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN Obce Vít'az odporučí starostovi obce na podpísanie zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
7. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, obec Vít'az zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

## Čl. 6

### Priebeh nájmu

1. Vlastník obecného nájomného bytu dohaduje s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastník ONB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy . Vykonanie úprav v ONB je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca nemôže v ONB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka ONB.

## Čl. 7

### Zánik nájmu bytu

Nájom ONB zaniká

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 5 ods.1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Vít'az ako správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Vlastník môže po odporučení „Komisie“ písomne vypovedať nájom ONB nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu Obce Vít'az ako vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.
6. Smrťou.

### Tretia časť

## Čl. 8

### Výpočet nájomného za byty

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne:

## „Nájomný bytový dom (6 bytových jednotiek) Vít'az“

Číslo bytu	Rozloha bytu m <sup>2</sup>	Nájomné v €	Fond opráv v €	Spolu za byt v €
Byt č. 1	62,31	128,82	23,84	152,66
Byt č. 2	40,75	84,25	15,59	99,84
Byt č. 3	62,29	128,78	23,83	152,61
Byt č. 4	62,29	128,78	23,83	152,61
Byt č. 5	62,27	128,74	23,83	152,57
Byt č. 6	62,27	128,74	23,83	152,57

Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za el. energiu, plyn, vodu, vývoz žumpy a poplatky za odvoz TKO.

### Čl. 9

#### Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Vít'az finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 - násobku mesačného nájomného a to pred podpisom nájomnej zmluvy.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 6 - mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Vít'az a môže byť použitá na:
  - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
  - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.
3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Vít'az a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2, písm. a) a b).

## Štvrtá časť

### Čl. 10

#### Osobitné ustanovenia

1. ONB sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytom.
2. Obec môže ONB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Skutkový stav posúdi „OcZ“.

### Čl. 11

#### Domový poriadok

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

### Čl. 12

#### Záverečné ustanovenia

Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Vít'az.

Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverený Obecný úrad vo Vít'aze a hlavný kontrolór obce.

Toto VZN Obce Vít'az o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. .... vo Vít'aze, dňa .....

Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Vít'az nadobúda účinnosť po 15-tych dňoch od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce Vít'az, t.j. dňom .....

Ing. Ján Baloga

starosta obce