

# **Všeobecne záväzné nariadenie Obce Krnča č. 2 / 2016 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce.**

Obecné zastupiteľstvo v Krnči na základe § 6 zákona SNR č. 369 / 1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení v znení neskorších predpisov a doplnkov, podľa zákona NR SR č. 607/2006 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a podľa zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

## **vydáva**

toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2016 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Krnča, ktoré budú zrealizované s podporou štátu.

## **§1**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Krnča (ďalej len nájomné byty), ktoré budú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len podpora) a z vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Režim nakladania s mestskými nájomnými bytmi

1. Nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky 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 o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktoré sú uvedené explicitne v zákone č. 443/2010 Z.z. najmä:

- a) v § 11 Podmienky na poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu,
- b) v § 12 Nájomná zmluva,
- c) v § 21 Sociálne bývanie,
- d) v § 22 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte,
- e) v § 24 Prechodné ustanovenia.

2. Na základe uvedených ustanovení:

- a) maximálny príjem žiadateľa o nájomný byt, alebo spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima,
- b) pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu podľa písm. a) tohto odseku 2., príjem nemôže byť vyšší ako triapolnásobok životného minima,
- c) maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:
  - ca) ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
  - cb) ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
  - cc) ak aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta, ale len v 10% obstarávaných nájomných bytov,
- d) pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu podľa písm. c) tohto odseku 2., príjem nemôže byť vyšší ako štyriapolnásobok životného minima,
- e) v nájomnej zmluve, podľa písm. b), odseku 1. tohto článku, bude zakotvená dohoda o finančnej zábezpeke, na základe ktorej je budúci nájomník povinný v prospech mesta, alebo ním

povereného správcu, uhradiť finančnú zábezpeku do výšky trojmesačného nájomného, pričom lehota zloženej finančnej zábezpeky nepresiahne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy; ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, bude už zložená finančná zábezpeka bezodkladne vrátená; mesto ani ním poverený správca v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

3. Maximálny príjem žiadateľa podľa písm. a) a b) odseku 2. tohto článku, resp. príjem domácnosti podľa písm. c) a d) odseku 2. tohto článku sa porovnáva so sumami životného minima platných k 31. decembru prechádzajúceho roku. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12, ods. 2, zákona č. 443/2010 Z.z.

## §2

### Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov a podmienky pridelenia obecných nájomných bytov

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na dobu: do konca kalendárneho roka, v ktorom sa žiadosť podala, v prípade splnenia nasledovných podmienok:

- a/ dovŕšením veku 18 rokov,
- b/ ženatý – vydatá,
- c/ druh – družka,
- d/ slobodný – slobodná,
- e/ žiadatelia môžu byť občanmi SR a EÚ.

Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať nasledujúce údaje:

- meno, priezvisko, dátum narodenia alebo rodné číslo a adresu pobytu žiadateľa,
- typ bytu o ktorý žiada (garsónka, dvoj alebo trojizbový byt),
- kontaktné údaje žiadateľa (tel. číslo, e-mail adresa a pod.).

2. Podmienky pridelenia nájomných bytov do prenájmu:

- a/ žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, alebo bytu v bytovom dome, ani jeho/jej/ manželka/manžel/, druh/družka/,
- b/ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom obecného bytu,
- c/ žiadateľ nemá voči obci žiadne podlňosti,
- d/ žiadateľ musí mať stále zamestnanie / aspoň jeden z manželov /, minimálne 1 rok,
- e/ žiadateľ musí priniesť stanovisko od zamestnávateľa a potvrdenie, že nie je vo výpovednej lehote,
- f/ žiadateľ musí spĺňať, ak sa jedná o fyzickú osobu, aby jej mesačný príjem a mesačný príjem s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>(1)</sup>, neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>(2)</sup> platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>(3)</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal ( ďalej len životné minimum) alebo
- g) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 40 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa písmena f.

3. Pri pridelovaní nájomných bytov okrem kritérií uvedených v § 2 ods. 2 sa berú do úvahy nasledovné kritériá :

- dátum prijatia žiadosti,
- súčasné miesto pobytu žiadateľa,
- sociálne podmienky žiadateľa,
- počet osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
- schopnosť plnenia záväzkov vyplývajúcich z budúcej nájomnej zmluvy

4. Ustanovenia písmena § 2 odseku 2 písm. f) a g) sa nepoužije ak :
  - a) prenajímateľ prenajme fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedených v prílohe č.1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
  - b) prenajímateľ prenajme byt fyzickým osobám, podľa § 22 ods.3 písm. b) tretieho bodu prenajme maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov, ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt,
  - c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytvorením nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnejšej investície (§ 5), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.
5. Žiadosti o pridelenie nájomných bytov sa budú posudzovať komisiou odsúhlasenou obecným zastupiteľstvom obce Krnča, ktorá odporučí starostovi obce žiadateľov na uzatvorenie konkrétnych nájomných zmlúv.

### **§3**

#### **Uzatváranie nájomnej zmluvy**

1. Obec nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občanom so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov,
2. pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží podmienky ustanovené týmto zákonom č. 443/2010,
3. nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takej osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
4. v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a) uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a), a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
5. od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy sa nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
6. zachová sa nájomný charakter bytov obstaraných podľa tohto zákona po dobu najmenej 30 rokov a počas lehoty uvedenej v písmene e) 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,
7. ak žiadateľ odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.
8. Nájomca bytu nie je oprávnený dať bez súhlasu obce nájomný byt do podnájmu tretej osobe.

### **§4**

#### **Fond oprávnenej**

1. Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby počas trvania nájmu prenajímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv a to :
  - a) jednoizbový byt 5€ / mesiac
  - b) dvoj a trojizbový byt 10€ / mesiac
2. Akékoľvek opravy vykonané v byte a v priestoroch nájomného bytu bude kompenzované z tohto fondu.

## §5

### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu.
2. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu a vody a stočného je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi. Prevádzkové náklady za osvetlenie spoločných priestorov uhrádzajú nájomcovia tiež priamo dodávateľovi.
3. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa resp. v hotovosti do pokladne obecného úradu v Krnča. Nájomné je splatné do 15 dňa bežného kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške 3 mesačného nájmu. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu a môže byť použitá na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte.
5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN: a) nemožno prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa, b) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
6. Nájomca je povinný na požiadanie vlastníka umožniť v odôvodnených prípadoch vstup do bytu.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, výmenu bytu ani prevod vlastníckych práv.

## §6

### **Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

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 predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. O predĺženie zmluvy je potrebné písomne požiadať minimálne 60 dní pred ukončením nájmu.

## §7

### **Ukončenie nájmu bytu a bytové náhrady**

1. Pridelovanie bytových náhrad z dôvodu skončenia nájmu bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) upravuje § 712a OZ.
2. V prípade zániku nájmu bytu vo vlastníctve obce dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu s výnimkou ustanovenia osobitného zákona.
3. Nájom zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená.
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom t.j. obcou Krnča a nájomcom.
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu
4. So súhlasom štatutárneho zástupcu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
  - b) alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
  - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ako nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
  - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
5. Nájom bytu zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo akejkoľvek inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

## §8

### **Závěrečné ustanovenia**

1. Všeobecne záväzné nariadenie obce Krnča č. 2/ 2016 o prenájme obecných nájomných bytov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Krnči Uznesením č. 8/2016 dňa 22.01.2016.
2. Toto VZN č. 2/2016 nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli, t.j. Dňom 08.02.2016

Ing. Ľuboš Meluš  
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli a webovej stránke obce Krnča dňa : 04.01.2016

VZN vyvesené na úradnej tabuli a webovej stránke obce Krnča dňa: 25.01.2016

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa: 08.02.2016

VZN nadobúda platnosť a účinnosť dňa: 08.02.2016