

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Neded

číslo 2/2019

**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 OcÚ Neded 27.09.2019

Návrh VZN zvesený dňa: 15.10.2019

Schválené Obecným zastupiteľstvom Neded, dňa 15.10.2019.

VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Neded dňa 21.11.2019.



Obec Neded na základe ustanovenia § 4 ods.3 písm.a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR 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. 2/2019 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 Neded (ďalej iba „ONB“) a postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Neded (ďalej iba „ONB“) a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Neded, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Neded, 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 Neded vykonáva správu týchto bytov.
4. Obec Neded 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 Neded, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Neded.
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. Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty 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 podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

Čl. 3 Podávanie žiadostí o ONB

Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Nede v zozname uchádzačov. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:

- potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovo činnnej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
- čestné vyhlásenie uchádzača
- dotazník uchádzača

Čl. 4 Postup pri prideľovaní

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje komisia sociálna (ďalej len „Komisia“), ktorá v súlade s podmienkami určenými týmto VZN dá návrh Obecnému zastupiteľstvu Nede na schválenie 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 v Nede pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú 3 roky.

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 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,
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
- j) 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 roky s výnimkou, ak sa nájomná zmluva uzatvára s osobou so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010Z.z. Doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
2. Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s osobou so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.. Ak takýto občan nepožiadaval o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa takýto byt prenajať na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy 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.

4. Pri opakovanom prenájme bezbariérového bytu sa nájomná zmluva môže predĺžiť s občanom bez zdravotného postihnutia len v prípade, ak obec neevduje žiadosť od občana podľa prílohy č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. – maximálne na 1 rok.

5. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

6. Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 5 ods. 3 a 4 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Nedeži žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.

7. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje „Komisia“. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN Obce Nedež odporučí starostovi obce na podpísanie zmluvy.

8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom žijúcim v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti.

9. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy s občanom podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z.z. môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom žijúcim v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti.

10. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.

11. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

12. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

13. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

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

15. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodšťahuje, obec Nedež 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 ONB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.

5. 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 Neded ako správcou 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 Neded 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:

Bytový dom 2 BJ, adresa: Neded č. 816

Č. bytu	Rozloha bytu	Nájomné za jeden mesiac v €	Fond prevádzky, údržby a opráv 0,5% z nákladov na obstaranie mesačne v €	Spolu za byt na jeden mesiac v €
1/2 BJ	55,6 m ²	83,04	12,96	96,00
2/2 BJ	55,6 m ²	83,04	12,96	96,00

Bytový dom 8 BJ, adresa: Neded č. 817

Č. bytu	Rozloha bytu	Nájomné v €	Fond prevádzky, údržby a opráv 0,5% z nákladov na obstaranie mesačne v €	Spolu za byt v €
1/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00
2/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00
3/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00
4/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00
5/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00
6/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00
7/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00
8/8 BJ	80 m ²	121,11	17,89	139,00

Bytový dom 13 BJ, adresa: Neded č. 1147

Č. bytu	Rozloha bytu	Nájomné v €	Fond prevádzky, údržby a opráv 0,5% z nákladov na obstaranie mesačne v €	Spolu za byt v €
1/13 BJ	46,20 m ²	91,75	19,13	110,88
2/13 BJ	35,95 m ²	71,40	14,88	86,28
3/13 BJ	39,50 m ²	78,45	16,35	94,80
4/13 BJ	56,20 m ²	111,61	23,27	134,88
5/13 BJ	42,60 m ²	84,60	17,64	102,24
6/13 BJ	36,30 m ²	72,09	15,03	87,12
7/13 BJ	38,65 m ²	76,76	16,00	92,76
8/13 BJ	54,00 m ²	107,24	22,36	129,60
9/13 BJ	29,65 m ²	58,88	12,28	71,16
10/13 BJ	33,45 m ²	66,43	13,85	80,28
11/13 BJ	28,50 m ²	56,60	11,80	68,40
12/13 BJ	34,55 m ²	68,62	14,30	82,92
13/13 BJ	44,25 m ²	87,88	18,32	106,20

Bytový dom 15 BJ, adresa: Neded č. 822

Č. bytu	Rozloha bytu	Nájomné v €	Fond prevádzky, údržby a opráv 0,5% z nákladov na obstaranie mesačne v €	Spolu za byt v €
1/15 BJ	40,80 m ²	12,37	12,37	87,72
2/15 BJ	75,00 m ²	138,51	22,74	161,25
3/15 BJ	78,70 m ²	145,35	23,86	169,21
4/15 BJ	75,20 m ²	138,88	22,80	161,68

5/15 BJ	79,50 m ²	146,83	24,10	170,93
6/15 BJ	75,20 m ²	138,88	22,80	161,68
7/15 BJ	39,80 m ²	73,50	12,07	85,57
8/15 BJ	44,80 m ²	82,74	13,58	96,32
9/15 BJ	54,90 m ²	101,40	16,64	118,04
10/15 BJ	77,80 m ²	143,68	23,59	167,27
11/15 BJ	45,10 m ²	83,30	13,67	96,97
12/15 BJ	54,90 m ²	101,40	16,64	118,04
13/15 BJ	77,90 m ²	143,87	23,62	167,49
14/15 BJ	45,30 m ²	83,67	13,73	97,40
15/15 BJ	55,20 m ²	101,95	16,73	118,68

3. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, elektrická energia, stočné, dodávka tepla a TUV, PO).

4. Nájomné bude nájomca uhrádzať do 25. dňa príslušného mesiaca na účet Obce Neded.

5. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný súčasne s podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Neded nájomné.

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 Neded finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 násobku mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nie je dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním 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 Neded 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 tri 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 Neded 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 kolaudného 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.

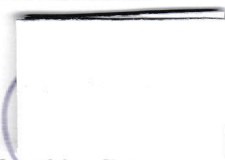
2. Obec môže ONB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Skutkový stav posúdi „Komisia“.

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

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Neded.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverená komisia sociálna, OZ a hlavný kontrolór obce.
3. Toto VZN Obce Neded o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom č. 8/OZ/2019 v Nedeде dňa 15.10.2019
4. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2003, 1/2007 a 1/2008 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Neded.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Neded nadobúda účinnosť po 15-tich dňoch od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a WEB stránke obce Neded , t.j. dňom 11.12.2019.



JUDr. Henrieta Selmecziová
starostka obce

Vyvesené: 21.11.2019

Zvesené: 11.12.2019