

## Obec Hradičov

# Všeobecne záväzné nariadenie

## č.2/2015

*o nájme bytov v bytových domoch, ktoré sú obstarané podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov*

Obecné zastupiteľstvo v Hradičove v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní nájomných bytov *o nájme bytov v bytových domoch, ktoré sú obstarané podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov*

### ODDIEL I. ÚVODNÉ USTANOVENIA § 1

1. Účelom tohto VZN je stanovenie si postupu a podmienok pri prenajímaní nájomných bytov postavených s finančným príspevím zo Štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.  
Obec Hradičov ako prenajímateľ bytového fondu (ďalej len prenajímateľ) pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postupuje v súlade so zákonom č. 607/2003 O štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní pri prenajímaní bytového fondu riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“), zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Jednotlivé nájomné byty v bytových domoch sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.

3. Po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom je možné na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva nájomné byty prednostne odpredať nájomcom v prípade ich záujmu.

**ODDIEL II.**  
**PODMIENKY PRIDELENIA BYTU A UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY**  
**§ 2**

1. Žiadosti o pridelenie bytu (ďalej ako žiadosť) eviduje obecný úrad Hradičove.
2. Žiadosť musí byť vyhotovená v písomnej forme na tlačive, ktorého vzor je uvedený v prílohe č.1. K žiadosti je žiadateľ povinný priložiť prílohy uvedené v žiadosti. Žiadosť musí vlastnoručne podpísať žiadateľ.
3. Žiadateľom môže byť:
  - a) fyzická osoba spôsobilá na právne úkony,
  - b) fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, ak nájomný byt žiada pre fyzickú osobu, s ktorou je v pracovnom alebo v obdobnom pracovnom vzťahu.
4. Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu musí spĺňať podmienky určené v § 5 tohto VZN, podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. O prijatých žiadostiach vedie obecný úrad Hradičov osobitnú evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu (ďalej len ako „evidencia“) . Po posúdení žiadosti v komisii pre pridelovanie bytov informuje žiadateľa o zaradení, resp. nezaradení do evidencie.
6. V prípade, že žiadosť neobsahuje dostatočné a úplné údaje potrebné k rozhodovaniu, vyzve obecný úrad Hradičov žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote.
7. Žiadateľ je povinný :
  - a) doplniť na požiadanie obecného úradu Hradičove neúplne vyplnenú žiadosť a ostatné údaje, ktoré tvoria kritériá pre výber žiadateľov,
  - b) spolupracovať s obecným úradom Hradičov pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
  - c) v žiadosti uvádzať pravdivé údaje týkajúce sa jeho sociálnej a bytovej situácie a bezodkladne pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia žiadosti v evidencii.
8. Žiadateľ, ktorý si nespĺní povinnosti podľa odseku 7, nebude zaradený do evidencie žiadateľov, resp. bude z tejto evidencie vyradený.
9. Obecný úrad Hradičov nezarádi do evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý je v omeškaní s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči prenajímateľovi, vrátane príslušenstva.
10. Obecný úrad Hradičov vyradí z evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý sa po zaradení žiadosti do evidencie dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči prenajímateľovi, vrátane príslušenstva.
11. Obecný úrad Hradičov písomne informuje žiadateľov o nezaradení ich žiadosti alebo o vyradení ich žiadostí z evidencie a o dôvode nezaradenia alebo vyradenia do 30 dní odo dňa vyradenia žiadateľa z evidencie, alebo nezaradení žiadostí do evidencie.



### § 3

1. Obecný úrad Hradičov zriadi komisiu pre pridelovanie nájomných bytov.
2. Komisia pre pridelovanie nájomných bytov posúdi každú žiadosť o pridelenie bytu samostatne a v súlade s týmto VZN, následne podľa zistených skutočností rozhodne o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu evidencie žiadateľov

### § 4

1. Byty sa budú pridelované Komisiou pre pridelovanie nájomných bytov na základe podrobného posudzovania žiadateľov z predloženého zoznamu zaradených žiadateľov o nájomné byty.
2. Komisia bude vyberať žiadateľov o nájomné byty len zo žiadateľov, ktorí zložia na účet obce finančnú zábezpeku v určenej výške, ktorá však nemôže byť vyššia ako šesťmesačné nájomné. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia o nepridelení nájomného bytu žiadateľovi.

### § 5

1. Nájomcom bytu môže byť len fyzická osoba:
  - a) žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) žijúca v domácnosti s mesačnými 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obec Hradičov,
  - c) ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>, ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
  - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>.
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 písm. a), b) sa postupuje podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>4</sup> za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
5. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
  - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
  - b) ak nájomca je osobou podľa odseku 1 písm. d) ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.



6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
7. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 6 môže prenajímateľ 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 triapolnásobok životného minima domácnosti nájomcu podľa odseku 1 písm. a),
  - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti nájomcu podľa odseku 1 písm. b).
8. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom<sup>5</sup>, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. a ak prenajímateľ nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 5 odsek 1 tohto VZN najviac na jeden rok.

---

## § 6

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - začiatok nájmu,
  - dobu nájmu,
  - výšku mesačného nájmu,
  - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
  - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - skončenie nájmu,
  - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
  - dohodu o finančnej zábezpeke.

Obec Hradičovo pred uzatvorením nájomnej zmluvy vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, na základe ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.

2. Finančná zábezpeka, ktorej výška bude vopred oznámená záujemcom, nesmie byť vyššia ako šesťmesačného nájmu; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom taktiež nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť na účet. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisí s užívaním nájomného bytu.



3. 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 prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. V prípade, ak žiadateľ sa do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy, nedostaví k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, s výnimkou dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo odmietne uzatvoriť zmluvu bez vážnych dôvodov, hoci táto zodpovedá jeho žiadosti, bude vyradený z evidencie a prenajímateľ vyzve k uzavretiu nájomnej zmluvy v poradí ďalšieho žiadateľa.
6. Do nájomných bytov je možné prihlasovať na trvalý pobyt len nájomcov, ich príbuzných v priamom rade, alebo druha a družku, ktorí žijú v spoločnej domácnosti. Vo výnimočných prípadoch je do bytu možné prihlásiť ťažko postihnutú osobu, ak nájomca hodnoverným dokladom preukáže starostlivosť o túto osobu. (najskôr po troch mesiacoch nájmu, v prípade, že nájomník nie je v omeškaní s platením bežného nájomného a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu).
7. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
8. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
9. Obec Hrabíčov môže vypovedať nájomnú zmluvu pred ukončením doby z nasledovných dôvodov:
  - Neplatenia nájomného,
  - Zlého spolunažívania s ostatnými občanmi v bytovke
  - Ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých
  - Opakovaného rušenia nočného kľudu
  - Znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, bytoviek a ich okolia,po písomnom upozornení a po uznaní oprávnenia upozornenia Komisiou verejného poriadku.
10. K termínu ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratáť a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody .

### ODDIEL III. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

#### § 7

- 1, Týmto novým VZN č.2/2015. sa ruší VZN č.1/2003. a s doplnkami č. 1/2012.
- 2, Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Hrabíchove uznesením číslo 42/2015 , dňa 23.10.2015 .

Vyvesené: 08.10.2015

Schválené: 23.10.2015

Vyhlásené: 24.10.2015

Účinné od dňa: 08.11.2015



Ján Adamik

starosta obce