

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE SMOLINSKÉ

č. 2/2019

## O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE SMOLINSKÉ

Obec Smolinské na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN), ktorým sa určuje postup pri prideľovaní nájomných bytov.

### § 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len ŠFRB a nájomné byty).
2. Na pridelenie bytu nie je právny nárok a o pridelení bytu rozhoduje obec.
3. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Smolinské s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Smolinské dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.
7. Podmienky podávania žiadostí na pridelenie nájomného bytu

### § 2 Žiadateľ o byt

1. Žiadateľom o nájom bytu, uvedeným v § 1 tohto VZN môže byť každý kto je občanom SR a spĺňa nasledovné podmienky:

a) podal si písomnú žiadosť o nájom bytu

- b) v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov
- c) nie je vlastníkom bytu, rodinného domu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
- d) v čase podania žiadosti je žiadateľ samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku, alebo má iný trvalý peňažný príjem
- e) žiadateľ má pravidelný mesačný príjem, ktorým je schopný platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu
- f) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči obci Smolinské

2. Každý žiadateľ vyplní žiadosť o pridelenie nájomného bytu (viď príloha) ktorá musí obsahovať:

- a) meno a priezvisko (rodné priezvisko)
- b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
- c) čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu

3. Prílohou žiadosti je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne.

4. V prípade, ak žiadosť žiadateľa neobsahuje údaje potrebné k rozhodovaniu, poverený pracovník obce vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v primeranej lehote, ktorá nesmie byť dlhšia ako 10 dní žiadateľovi písomne oznámená

5. Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia žiadosti na Obecnom úrade obce Smolinské v súlade s registratúrnym denníkom.

6. Žiadosť o nájomný byt sa eviduje po dobu 2 rokov od jej prvého doručenia.

### § 3 Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov

1. Obecné zastupiteľstvo obce Smolinské na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu zostaví po uzávierke prihlášok návrh zoznamu žiadateľov.

2. Na základe takto zostaveného zoznamu žiadateľov zostaví poradovník.

3. Pri zostavovaní poradovníka použije nasledujúce kritériá:

a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, ktorý neprevyšuje 4-násobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 – násobok životného minima pre domácnosť, tvorenú plnoletými osobami a zaopatrenými nepĺnoletými deťmi, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.

Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

- b) žiadateľ má neúplnú rodinu s jedným, resp. viacerými maloletými deťmi
- c) žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi z dôvodov na jeho strane
- d) bytové podmienky žiadateľa v čase podania žiadosti (počet osôb žijúci v spoločnej domácnosti)

#### **§ 4 Zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomnej zmluvy**

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Smolinské, ktorým bol nájom žiadateľa schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.

2. Ak úspešný žiadateľ odmietne bez dôvodov hodných osobitého zreteľa uzavrieť nájomnú zmluvu a pridelený nájomný byt prevziať, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka. O posúdení dôvodov odmietnutia rozhoduje starosta obce.

3. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. 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 s osobitným režimom alebo spôsobom ich výpočtu
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
- h) skončenie nájmu
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

4. Doba nájmu na ktorú je možné uzavrieť nájomnú zmluvu je najviac **jeden rok**.

5. V nájomnej zmluve sa upraví právo na predĺženie platnosti zmluvy o nájme bytu vždy **najviac na dobu troch rokov za dodržania podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN**. O predĺženie platnosti nájomnej zmluvy môže nájomca požiadať písomne **najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby**, na ktorú bola zmluva o nájme uzavretá a prenajímateľ je povinný najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva o nájme uzavretá písomne informovať nájomcu o vybavení jeho žiadosti o predĺženie nájmu bytu.

6. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je stanovená predpisom ŠFRB. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je 10 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy vo výške šesťmesačného nájomného . Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku vrátiť. Zábezpeka bude použitá:

a) na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom zistených do 30 dní po jeho vystáhaní

b) na úhradu nákladov spojených s prípadným vystáhaním nájomcu a dlžného nájomného v prípade vystáhaní

c) na úhradu zmluvných sankcií Výška nepoužitej zábezpeky bude vrátená nájomcovi do 60 dní od ukončenia nájmu.

7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

8. V nájomných bytoch užívaných na základe zmlúv uzavretých v zmysle tohto VZN nie je možné realizovať výmeny bytov.

9. Nájomca takéhoto nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

10. K termínu ukončenia nájmu v prípade, ak nepožiada o jeho ďalšie predĺženie, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

11. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 20. dňa mesiaca za nasledujúci mesiac. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Smolinské IBAN: SKxx xxxx xxxxxxxx----- variabilný symbol je číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou

12. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodstahuje, vlastník zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu .

## **§ 5 Priebeh nájmu v nájomných bytoch**

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez písomného súhlasu vlastníka. **4 2. V prípade úmrtia nájomcu ďalší nájom bytu bude posudzovať individuálne vlastník nájomného bytu.**

## **§ 6 Zánik nájmu nájomného bytu**

1. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou sa končí:

a) uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená.

b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota sú tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená.

d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom výpovedná lehota sú tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty, ak nájomca: da) nespĺňa podmienky tohto VZN db) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace dc) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome dd) využíva prenajatý byt bez súhlasu 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 de) neužíva byt bez vážnych dôvodov po dobu dlhšiu ako 3 mesiace df) bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v nájomnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu dg) porušuje domový poriadok Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

2. V prípade úmrtia nájomcu ak s ním so súhlasom vlastníka byt užívali aj iné osoby obecné zastupiteľstvo obce Smolinské následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, ktorým bude uprednostnený spolubývajúci uvedený v evidenčnom liste k nájomnému bytu.

#### **§ 7 Záverečné ustanovenia 1.**

Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia č. x/2019 zo dňa xx.xx.2019 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Smolinské postavených s podporou štátu. 2. Obecné zastupiteľstvo uznesením č.x/2019 zo dňa xx.xx.2019 schválilo toto VZN, ktorým sa upravujú podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Smolinské a nadobúda účinnosť dňom xx.xx.2019

V Smolinskom, dňa 10.06.2019

Vladimír Smolinský

starosta obce

Návrh VZN - vyvesený na úradnej tabuli v obci Smolinské dňa: 10.06.2019

Zvesený z úradnej tabule obce Smolinské dňa: 10.06.2019

Návrh VZN zverejnený na webovej stránke obce Smolinské 10.06.2019

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do 25.06.2019

VZN schválené OZ obce Smolinské 25.06.2019 uznesením č 6/10/2019

Zverejnené na úradnej tabuli dňa: 02.07.2019

VZN nadobúda právoplatnosť dňa: 17.07.2019.

VZN nadobúda účinnosť dňa:17.07.2019.

starosta obce