

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľké Orvište  
o podmienkach pridelenia nájomných bytov  
obstaraných z verejných prostriedkov  
č. 04/2012**

Obec Veľké Orvište v súlade s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva nasledovné všeobecne záväzné nariadenie.

**Článok 1  
Úvodné ustanovenia**

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie bytu, výšku nájomného, obsah nájomnej zmluvy a všetky ďalšie právne vzťahy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplývajúce z nájmu bytov, ktoré boli postavené s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „nájomné byty“).
- 2) Nájomné byty sú vo vlastníctve obce s tým, že tieto byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobe 30 rokov od ich nadobudnutia, ak to platná legislatíva neumožní inak.
- 3) Obec je prenajímateľom a zároveň zabezpečuje správu bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
- 4) Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu.

**Článok 2  
Žiadosti o pridelenie nájomného bytu**

- 1) Informácie súvisiace s pridelením nájomných bytov poskytuje Obecný úrad vo Veľkom Orvišti (ďalej len „obecný úrad“).
- 2) Na základe žiadosti záujemcov o pridelenie nájomného bytu, ktorú možno podať buď osobne v podateľni obecného úradu alebo zaslať doporučené na adresu obce, obecný úrad poskytne formulár žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
- 3) Obecný úrad následne skontroluje správnosť a úplnosť podanej žiadosti a dodanie požadovaných dokladov.
- 4) Obecný úrad po kontrole podľa predchádzajúceho bodu vytvorí zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky uvedené v článku 3 ods. 1 tohto VZN.

**Článok 3  
Kritériá a postup na zaradenie do zoznamu žiadateľov**

- 1) Žiadateľ o nájomný byt bude zaradený do zoznamu žiadateľov len v prípade, ak spĺňa nasledovné podmienky:

- a) je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou žijúcich v spoločnej domácnosti je najviac vo výške 3-násobku životného minima,
  - b) je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou žijúcich v spoločnej domácnosti je najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak
    - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - aspoň jeden člen domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
- 2) Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 1 obecný úrad postupuje podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov, pričom
- a) mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
  - b) životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 3) Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

#### **Článok 4**

##### **Postup pri pridelení nájomných bytov**

- 1) O pridelení obecných nájomných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Orvišti.
- 2) Obecné zastupiteľstvo na tento účel schváli dočasnú komisiu, ktorá na základe posúdenia kritérií uvedených v odseku 3 vyberie zo zoznamu žiadateľov nájomcu.
- 3) Dočasná komisia pri výbere nájomcu podľa nasledovných kritérií
  - a) uprednostní žiadateľov, ktorí:
    - i. majú trvalý pobyt vo Veľkom Orvišti minimálne 1 rok,
    - ii. preukážu, že nevlastnia rodinný dom alebo iný obytný priestor,
    - iii. preukážu schopnosť platiť stanovené nájomné,
  - b) zohľadní sociálne podmienky žiadateľov, ich súčasné bytové podmienky a občiansku angažovanosť v obci:
    - i. rodina podľa počtu nezaopatrených detí,
    - ii. samostatne žijúci rodič s nezaopatrenými deťmi,
    - iii. občianska aktivita žiadateľa v obci ( aktivita v občianskych združeniach obce, pomoc obci a pod.),
    - iv. ostatní občania

Žiadateľ sa hodnotí podľa vyššie uvedených kritérií komplexne.
- 4) V prípade, ak dočasná komisia po posúdení jednotlivých žiadateľov zistí, že dvaja alebo viacerí žiadatelia spĺňajú rovnako stanovené kritériá na pridelenie nájomného bytu, nájomný byt bude pridelený žiadateľovi, ktorý podal žiadosť o pridelenie nájomného bytu skôr.
- 5) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak obec voči nemu alebo voči členovi jeho rodiny eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

## **Článok 5**

### **Nájomné a služby**

- 1) Za užívanie nájomného bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb (elektrina, plyn, vodné stočné a komunálny odpad) poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutých v nájomnej zmluve.
- 2) Ročná výška nájmu za nájomné byty podľa opatrenia MF SR č. R-1/2001 z 26.1.2001 nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny nájomného bytu.

## **Článok 6**

### **Zásady správy nájomných bytov a uzatváranie nájomných zmlúv**

- 1) Obec ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 2) 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
- 5) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu, a to minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 6) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 môže obec 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 3-násobok životného minima domácnosti nájomcu podľa článku 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN,
  - b) nie je vyšší ako 4,5-násobok životného minima domácnosti nájomcu podľa článku 3 ods. 1 písm. b) tohto VZN,
- 7) Nájomnú zmluvu obec uzatvorí s nájomcom až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
- 8) V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

- 9) Nájomca je povinný nahlásiť obci bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti vplyv na pridelenie nájomného bytu.
- 10) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## **Článok 7**

### **Finančná zábezpeka, Fond prevádzky, údržby a opráv**

- 1) Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke. Podľa tejto dohody je nájomca povinný v lehote 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť na osobitný účet finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného.
- 2) Zložená zábezpeka sa použije
  - a) na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním nájomného bytu počas trvania nájomného vzťahu a v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu nájomného bytu,
  - b) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- 3) Čerpanie finančnej zábezpeky obec vyúčtuje nájomcovi najneskôr do 30 dní po lehote splatnosti nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu alebo od obdržania faktúry za vykonané opravy a práce podľa bodov b) a c) odseku 3 tohto článku.
- 4) Záverečné vyúčtovanie finančnej zábezpeky obec vykoná najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.
- 5) Nájomca prispieva ročne do fondu prevádzky, údržby a opráv sumou vo výške 0,5 % z obstarávacej ceny bytu. Z fondu sa hradia náklady na prevádzku, údržbu a opravu spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu.

## **Článok 8**

### **Zánik nájmu bytu**

- 1) Nájomná zmluva zaniká
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
  - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo písomnou výpoveďou obce.
- 2) Na návrh starostu obce sa nájomná zmluva môže vypovedať, ak
  - a) nájomca nespĺňa podmienky podľa tohto VZN,
  - b) nájomca neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu za čas dlhší ako tri mesiace a na tieto pohľadávky obec musela použiť čerpanie finančnej zábezpeky podľa článku 7 tohto VZN,
  - c) prenechá nájomný byt alebo jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce,
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, poškodzujú nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - e) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce na iný účel ako na bývanie,

- f) nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, sústavne rušia pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
- g) ubytuje v nájomnom byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce iné osoby,
- h) porušuje domový poriadok.

## **Článok 9**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.“
- 2) Toto VZN schválilo Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Orvišti dňa 03.12.2012.
- 3) VZN nadobudlo účinnosť dňom 03.12.2012.
- 4) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší uznesenie Obecného zastupiteľstva vo Veľkom Orvišti č. 38/2012 zo dňa 01.10.2012 o kritériách pridelovania nájomných bytov pre sociálne bývanie.
- 5) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Orvišti.

Vo Veľkom Orvišti dňa 03.12.2012

Ludovít Boleček  
starosta obce