

**Všeobecne záväzné nariadenie Obce Vydrany č. 1/2024
o podmienkach nájmu obecných bytov**

Vyvesené na úradnej tabuli obce:	13.02.2024
Zverejnené na internetovej stránke obce dňa:	13.02.2024
Dátum nadobudnutia účinnosti:	27.02.2024

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Vydrany č. 1/2024 o podmienkach nájmu obecných bytov

Obecné zastupiteľstvo vo Vydranoch v súlade so zákonom č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa zákona Ministerstva hospodárstva a výstavby Slovenskej republiky č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce (ďalej len byty):

Článok 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty obce Vydrany môže obec prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Obytné domy neobsahujú ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len „bezbariérový byt“).
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý obytný dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.
4. Obec Vydrany vedie zoznam žiadateľov o pridelenie bytu. Do zoznamu sa zaradí každý žiadateľ, ktorý spĺňa podmienky o pridelenie nájomného bytu.
5. Žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt v obci Vydrany a spĺňajú podmienky o pridelenie nájomného bytu, majú prednosť.

Článok 2 Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu založeného podľa príslušného ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN. Fyzické osoby môžu byť aj podnikatelia, podnikajúci na základe živnostenského oprávnenia, alebo iného obdobného oprávnenia, ako samostatne zárobkovo činná osoba.
3. Obec Vydrany ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu v súlade s ustanovením § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v súlade s týmto VZN o podmienkach prenajímania obecných bytov vo vlastníctve Obce Vydrany.
4. Nájomná zmluva sa vždy uzatvára na dobu určitú, na **jeden rok** s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy maximálne na ďalšie **2 roky**. Ak nájomca, ako aj osoby bývajúce s ním spoločne 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 opakované uzavretie nájomnej zmluvy maximálne na ďalšie **2 roky**.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) obec neeviduje žiadne pohľadávky voči nájomcovi a ani voči osobám, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
 - c) nájomca naďalej spĺňa podmienky na prenájom podľa tohto VZN,
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
 6. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa článku 2 bod 5. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa článku 2 bod 5. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Článok 3 **Nájomca bytu**

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) spĺňajú podmienky určené § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Mesačný príjem posudzovaných osôb sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku vzniku nájomného vzťahu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
2. Opakovaná nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) spĺňajú podmienky určené § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Mesačný príjem posudzovaných osôb sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku vzniku nájomného vzťahu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
3. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a to tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjmu jednotlivých členov domácností dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.
4. Ak občan uvedený v článku 3 bod 2. VZN nepožiadala o uzatvorenie Opakovanej nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome: v takomto prípade však dohodnutá doba nájmu nesmie presiahnuť jeden rok, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa článku 3 bod 4. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa článku 3 bod 2. a 3. tohto VZN.
- 6. Nájomca sa zaväzuje:**
 - a) Užívať predmet nájmu na zabezpečenie bývania pre seba a svoju rodinu.
 - b) Platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu.

- c) Zabezpečovať a hradieť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a to najmä bežné - drobné opravy do výšky 70.- Eur, pričom pri nákladoch (opravách) a údržbe, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu sa rozdiel hradí z fondu údržby a opráv. Ďalej zabezpečovať uchovanie priaznivého stavu bytu tak, aby sa nad mieru obvyklú neznižovala existujúca úroveň a hodnota predmetu nájmu.
- d) Upovedomiť prenajímateľa bez zbytočného odkladu o zmenách, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na právny vzťah založený touto zmluvou a/alebo na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy. Osobitne sa zaväzuje **písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu** v počte užívateľov bytu a to najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
- e) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. Ak by takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- f) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie, nemôže dať byt do podnájmu inej osobe či osobám.
- g) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte a to po nevyhnutnú dobu a tiež je povinný umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu.
- h) Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu pokiaľ tieto boli spôsobené nájomcom, alebo osobami ktoré majú vzťah k nájomcovi.
- i) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikne prenajímateľovi, alebo iným osobám.
- j) Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom prenajímateľa oprávnené predmet nájmu užívať, sú povinné dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť ich vo výkone týchto práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania v dome aj v jeho okolí.
- k) Udržiavať čistotu a poriadok v bytovom dome, bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám nájomca, jeho spolubývajúce osoby, jeho domáce zvieratá, resp. jeho návštevníci.
- l) Vysypať smeti a odpadky len do nádob na to určených takým spôsobom, aby bola zachovaná čo najväčšia čistota v okolí nádob. Do zberných nádob nie je dovolené ukladať suroviny alebo predmety, ktoré by poškodili mechanizmus zberných vozov.
- m) Nájomca sa zaväzuje v každom kalendárnom roku odpracovať 4 brigádnicke hodiny na úprave okolia bytového domu a zelene na príľahlých pozemkoch k bytovému domu, a to v termínoch určených prenajímateľom, resp. po dohode s prenajímateľom. Pri porušení tohto záväzku zo strany nájomcu nevzniká prenajímateľovi povinnosť opätovne uzatvoriť s nájomcom nájomnú zmluvu k predmetu nájmu po uplynutí doby nájmu podľa tejto zmluvy.
- n) Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sa prihlásia k trvalému pobytu v obci Vydrany.
- o) Po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave v akom bol tento prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- p) Nájomca je povinný byť ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať a je povinný nahradiť

všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

- q) Nájomca berie na vedomie právo prenajíateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajíateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).

Článok 4

Nájomné a finančná zábezpeka

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajíateľ povinný dodržať postup v zmysle § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01. decembra 2011 č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov.
3. Na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške maximálne 6 mesačných splátok nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu. Finančná zábezpeka sa vedie na osobitnom účte zriadenom obcou na tento účel v banke.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

Článok 5

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. **účel fondu prevádzky, údržby a opráv**
 - a) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
 - b) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.
2. **tvorba fondu opráv**
 - a) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.
 - b) Zákon 443/2010 Z.z. § 18 ods. 2 predpisuje tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstarávanie nájomného bytu.
 - c) V obci Vydrany výška tvorby fondu údržby a opráv je určená uznesením Obecného zastupiteľstva.
 - d) Fond opráv každého nájomného bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.
3. **použitie fondu opráv**
 - a) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
 - b) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (§ 687 ods. 2.

- Občianskeho zákonníka). Opravy súvisiace s užívaním nájomného bytu do výšky 70,- € hradí nájomca. Pri opravách nad 70,- € rozdiel sa hradí z fondu opráv.
- c) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
- prenosných hasiacich prístrojov a požiarného vodovodu
 - bleskozvodov
 - elektrickej inštalácie a elektrických zariadení
 - komínov
 - kotlov.
- d) Z fondu opráv sa hradí aj poistné budov.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri pridelení bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt v nájomnom dome.

Článok 7

Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. Toto nariadenie bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva obce Vydrany č. 256 dňa 12.02.2024.
3. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom a vstupuje do účinnosti uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.
4. VZN je verejnosti prístupné na webovej stránke www.vydrany.sk
5. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Vydrany č. 5/2013 o podmienkach nájmu obecných bytov zo dňa 20.05.2013.

vo Vydranoch, 12.02.2024



Mgr. Ladislav Balódi
starosta obce

Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu obce Vydrany č. 1/2024
o podmienkach nájmu obecných bytov

Kritériá hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt vo vlastníctve obce

Podmieňujúce kritériá:

1. Finančná zábezpeka splácania nájomného a trvalé zamestnanie

Fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) spĺňajú podmienky určené § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Mesačný príjem posudzovaných osôb sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku vzniku nájomného vzťahu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Minimálny príjem nájomcov po odpočítaní aktuálneho nájomného musí dosahovať zákonom stanovenú minimálnu hranicu.

2. Sociálny status žiadateľa

Prioritou obce je pomôcť jednotlivcom, resp. rodinám, ktoré si vyžadujú individuálny prístup, spadajú do koncepcie rozvoja obce a ktoré sú perspektívou pre obec. Z uvedeného dôvodu je potrebné prihliadať na sociálny status žiadateľa (s manželom, manželkou, druhom, družkou, s nezaopatreným dieťaťom a pod.), ich plány do budúcnosti a pod.

3. Dobrá poplatková (daňová) disciplína žiadateľa

Na adrese nehnuteľnosti, kde v súčasnosti býva žiadateľ/žiadateľka, obec neeviduje žiadne nedoplatky na miestnych daniach (napr. daň z nehnuteľnosti, daň za psa a pod.) a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Výber uchádzačov:

1. Hlavný kontrolór obce a referentka, ktorej prináleží agenda bytovej politiky, posúdia žiadosti, či trvá záujem o byt, či spĺňajú platové podmienky, majú pracovný pomer, nemajú dlžoby.
2. Po posúdení žiadostí uvedenými osobami, žiadosti vyhovujúce kritériám postúpia starostovi obce. Obecné zastupiteľstvo poveruje starostu obce, aby na základe osobných pohovorov s prihliadnutím na koncepciu rozvoja obce, vybral zo žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky, jednotlivcov resp. rodiny s ktorými sa uzatvorí nájomná zmluva.
3. Pri obzvlášť naliehavých prípadoch môže starosta obce požiadať o konzultáciu k výberu nájomcov členov komisie pre sociálne veci.