

# **Všeobecne záväzné nariadenie obce Vydrany č. 5/2013 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 jednotlivo, ani celý obytný dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

## **Článok 2 Spôsob užívania bytov**

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
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 podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: najmenej však na šesť mesiacov a najviac na tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v článku 2 bod 6. tohto VZN.
5. Nájomca musí mať trvalý pobyt na území obce Vydrany a musí spĺňať všetky ostatné kritéria podľa príslušných všeobecne - záväzných právnych predpisov ako aj podľa tohto VZN.
6. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan so zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
7. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, ak spĺňa podmienky uvedené v bode 8 článku 2 tohto VZN.
8. 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/ nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú byt alebo dom v osobnom vlastníctve
  - c/ Obec neeviduje žiadne pohľadávky k nájomcovi a ani k osobám, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne
  - d/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN
  - e/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
9. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa článku 2 bod 7. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa článku 2 bod 7. 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) neprevyšujú 3,5 násobok životného minima (§ 2 zákona č. 601/2003 Z. z.) vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
2. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a to tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjem jednotlivých členov domácností dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.
3. Ak občan uvedený v článku 3 bod 1. VZN nepožiadala o uzatvorenie 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.
4. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa článku 3 bod 3. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa článku 3 bod 2. VZN.

### **Článok 4**

#### **Nájomné**

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 prenajímateľ povinný dodržať postup v zmysle § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 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 6 mesačných splátok nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nemôže byť dlhšia, ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka sa vedie na osobitnom účte zriadenom obcou na tento účel v banke.



4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa podstupuje 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 bytov.  
b/ Zákon 443/2010 Z. z. § 18 ods. 2 predpisuje tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstarávanie nájomného bytu a maximálne do výšky 1,5 % obstarávacích nákladov na daný byt.  
c/ Ročnú výšku fondu opráv pre nájomné bytové domy stanovuje obecne zastupiteľstvo: pre nájomné bytové domy A, B, C bolo schválené 0,8 % z obstarávacej ceny daného bytového domu.  
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. 87/1195 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/ Z fondu opráv si obec odpočíta oprávnené náklady na výkon správy (mzdové náklady).  
d/ 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 požiarneho vodovodu  
- bleskozvodov  
- elektrickej inštalácie a elektrických zariadení  
- komínov  
e/ 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 prideľovaní 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. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom a vstupuje do účinnosti uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.
3. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade vo Vydranoch.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Vydrany č. 3/2011 o podmienkach nájmu obecných bytov .

vo Vydranoch, 20.5.2013



Mgr. Ladislav Balódi  
starosta obce

Vyvesené: 21.05.2013  
Zvesené: 05.06.2013