



**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Dolný Štál č. .../2014
o podmienkach nájmu obecných bytov
na území obce Dolný Štál**

Sp. zn.: 2014/00....

Schválené dňa:	23.10.2014	Číslo uznesenia:	113/10/2014
Právoplatné od:	7.11.2014	Účinné od:	7.11.2014
Končenie platnosti:			

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále v súlade s § 10 ods.2, písm. b. zák. č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 650/2006 Z. z. podrobnosti o poskytovaní podpôr, Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MVaRR SR) v platnom znení, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, ako aj v súlade s § 4 Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, za účelom stanovenia a vykonania podmienok dohodnutých v zmluve uzatvorenej medzi Obcou a MV RR SR a v zmluve uzatvorenej medzi obcou a Štátnym fondom rozvoja a bývania (ŠF RB), za ktorých bude obci poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu „nájomného bytového domu“ vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenia Obecného zastupiteľstva č. 3/2014
o podmienkach nájmu obecných bytov na území obce Dolný Štál**

§ 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty, ktoré boli postavené pomocou ŠFRaB
9 bytový radový dom s.č. 795 na ulici Hornoštálskej postavený v roku 2003
9 bytový obytný blok C s.č. 940 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2009
9 bytový obytný blok B s.č. 971 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2010
tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
2. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredávať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami 30 rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§ 2 Spôsob užívania bytov

1. Byt je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byt je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienky určených týmto VZN.
3. Obec – ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve
7. Ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa ods. 7), uzatvorí sa nájomná zmluva s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa ods. 7), a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok
8. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:

- a. Nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr **4** mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nemajú vlastný byt
 - c. Nájomca má trvalý pobyt na území obce
 - d. Nadalej spĺňa podmienky nájomcu určené v § 3, ods. 1. a 3.tohto VZN (**t.j. okrem stanoveného veku 35 rokov**)
 - e. Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - f. Nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu
9. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa §2 bod 7. Tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok podľa §2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí. O možnosti opakovaného uzavretia nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. (V 1/2008)
10. Ustanovenie § 2 ods. 1-8 sa nepoužije ak
- a) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
 - b) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov¹⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt alebo
 - c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície²⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.

§3 Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu³⁾, neprevyšuje trojnásobok životného minima⁴⁾ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal(d'alej len „životné minimum“) a nie sú nižšie ako 1,2 násobok ž.m.
2. Mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina (manžel, manželka, druh, družka, dieťa – min. 2 osoby), v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu1.
3. Ďalšie kritériá pri pridelení bytov do nájmu v tomto poradí sú:
 - a) Žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.
 - b) Žiadateľ má trvalý pobyt v obci Dolný Štál. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v Obci podľa predchádzajúcich kritérií.
 - c) Žiadateľ žije spoločne aspoň s jedným nezaopatreným dieťaťom.
(pozn. za nezaopatrené dieťa možno považovať dieťa do 25 rokov veku, ak študuje vo forme denného štúdia)

4. Nájomnú zmluvu možno uzatvoriť s nájomcom, ktorého mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu³⁾, neprevyšuje 3,5 násobok, ak zo žiadateľov nikto nespĺňa podmienky uvedené v bode 1) a to na dobu 2 roky s možnosťou predĺženia, alebo na dobu 2 roky bez možnosti predĺženia, ak mesačný príjem podľa tohto odseku prevyšuje 3,5 násobok životného minima. (V 1/2008)
5. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií 1 až 4 možno uzatvoriť zmluvu s iným nájomcom na základe odporúčania sociálnej komisie.

§ 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. **V súlade s § 12 ods. 7 Zákona 443/2010 Z.z. prenajímateľ určí finančnú zábezpeku, ktorú je povinný hradiť nájomca pred uzavretím nájomnej zmluvy vo výške 6 mesačného nájomného. Výška finančnej zábezpeky sa zmení na šesťnásobok mesačného nájomného aj pre opätovne uzavreté zmluvy platnosťou od 1.1.2011.**
3. **Výška ročného nájomného a mesačných splátok je určená v súlade s osobitným predpisomⁱ v prílohe č. 1 až 3 tohto všeobecne záväzného nariadenia pre jednotlivé bytové domy.**
2. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
3. **Obecné zastupiteľstvo každoročne vyhodnocuje financovanie bytového hospodárstva. Výšku nájomného môže obec zmeniť na základe výsledkov hodnotenia len v súlade s platnými predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.**

§ 5 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 obsiahnutých v § 3 tohto VZN.

§ 6 Vyhlásenie a účinnosť

- 1.) VZN bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 8.6.2014, schválené 23.10.2014, č. uzn. 113/10/2014
 - 2.) VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom vyhlásenia.
 - 3) Toto VZN zruší VZN č. 2/2009. Toto VZN sa vzťahuje na vybavenie všetkých evidovaných žiadostí na Obecnom úrade v Dolnom Štále o pridelenie bytu a primerane aj na opätovne uzavreté nájomné zmluvy.
- Vyhlásené v Dolnom Štále, dňa, 24.10.2014

Éva Csóka, starostka obce

ⁱ Opatrenie Ministerstva financií SR – 1/2001,