



**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Dolný Štál č. 3/2017
o podmienkach nájmu obecných bytov
na území obce Dolný Štál**

Sp. zn.: 2017/00....

Zverejnené:	23.8.2017	Schválené dňa:	03.10.2017
Číslo uznesenia:	73/11/2017	Vyhlásené dňa:	09.10.2017
Právoplatné od:	17.10.2017	Účinné od:	17.10.2017
Koniec platnosti:			

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenia Obecného zastupiteľstva č. 3/2017
o podmienkach nájmu obecných bytov
postavených s podporou Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja
bývania na území obce Dolný Štál**

§ 1 Charakter bytov

- Nájomné byty, ktoré boli postavené s podporou Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja bývania :
9 bytový radový dom s.č. 795 na ulici Hornoštálskej postavený v roku 2003
9 bytový obytný blok C s.č. 940 na ulici Gárdonvskej postavený v roku 2009
9 bytový obytný blok B s.č. 971 na ulici Gárdonvskej postavený v roku 2010
tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
- 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

- Byt je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- Byt je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienky určených týmto VZN.
- Obec – ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
- Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5, § 2 bod 7. a § 3 ods. 6 tohto VZN.
- 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.
- 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 § 3 ods. 1-2 tohto VZN, uzatvorí sa nájomná zmluva s iným nájomcom, a to max. na 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. Naďalej 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
 - a) 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 kalendárny rok predchádzajúci roku, kedy vznikol nájomný vzťah, 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 životného minima.
 - b) Štvornásobok životného minima pre domácnosti vymenované v § 22 ods. 3 písm b) Zákona 443/2010 Z.z.
2. Nájomnú zmluvu možno uzatvoriť s nájomcom, ktorého mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu³⁾ prevyšuje sumu určenú v bode 1, ak zo žiadateľov nikto nespĺňa vyššie uvedené podmienky a to na dobu 1 rok.
3. Ďalšie kritériá pri prideľovaní bytov do nájmu v tomto poradí sú:
 - a) Žiadateľ je členom mladej rodiny, 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 bodu 1.

- b) Žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.
- c) 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.
- d) Žiadateľ žije spoločne aspoň s jedným nezaopatreným dieťaťom.
 - a. (pozn. za nezaopatrené dieťa možno považovať dieťa do 25 rokov veku, ak študuje vo forme denného štúdia)
- 4. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií 1 až 3, možno uzatvoriť zmluvu s iným nájomcom na základe odporúčania sociálnej komisie.
- 5. Obec neprideliť nájomný byt občanovi, ktorý má nevyrovnané finančné záväzky voči obce.
- 6. Starosta obce môže rozhodnúť, že so žiadateľom uzatvorí nájomnú zmluvu na kratšie obdobie ako 3 roky, najmenej však na obdobie 6 mesiacov, ak žiadateľ za posledné tri roky meškal s daňovými poplatkami alebo inými platbami za služby obci Dolný Štál, prípadne za posledné tri roky pôsobil škodu na majetku obce.

§ 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 maximálne vo výške 6 mesačného nájomného.
- 3. Výška ročného nájomného a mesačných splátok je určená v súlade s osobitným predpisom 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. Nájomné je splatné spolu s poplatkom do fondu opráv.
- 4. 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 Fond opráv

- 1. Fond údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.
- 2. Fond opráv sa tvorí vo výške 1,5%, ak obecné zastupiteľstvo neprijme uznesenie o inej výške.
- 3. Výška fondu údržby a opráv sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
- 4. V prípade dosiahnutia prebytku hospodárenia obce môže Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále rozhodnúť o pridelení dodatočných finančných prostriedkov do tohto fondu.
- 5. Obec Dolný Štál vedie prostriedky vo fonde údržby a opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom bankovom účte.

6. Odvod z bežného účtu obce na účet fondu údržby a opráv sa realizuje štvrťročne.

7. Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky:

- na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, ako aj na prípadné vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku,
- na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt,
- na odstránenie havarijného stavu bytu.

8. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu, oprava a výmena meračov.

9. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.

10. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv si hradia nájomcovia sami. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikuje **Príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov.**

§ 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 obsiahnutých v § 3 tohto VZN.

§ 7 Vyhlásenie a účinnosť

- 1) Toto VZN zruší VZN č. 2/2014. 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.

V Dolnom Štále, dňa 09.10.2017

.....
Tomáš Horváth, starosta obce