

Obec Hontianske Moravce na podklade ust. § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2017

o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi pre občanov

I. časť

Úvodné ustanovenie

§ 1

Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pridel'ovania obecných nájomných a realizovaní ich prenájmu.

- (1) Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Hontianske Moravce, ktoré upravuje toto VZN obce Hontianske Moravce.
- (2) Obec Hontianske Moravce ako majiteľ obecných nájomných bytov zveruje byty do správy Bytového družstva Hontianske Moravce na základe zmluvy o správe.

II. časť

Podmienky pridel'ovania nájomných bytov

§ 2

- (1) Nájomné byty vo vlastníctve obce sú určené pre fyzické osoby , ktoré spĺňajú podmienku:
 - a) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich,, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje tri a pol násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
- (2) Nájomca je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím.
- (3) Nájomca je občanom Slovenskej republiky.
- (4) Prenajímateľ – obec môže prenajať byt osobe, ktorej ubytovanie súvisí zo zabezpečením spoločenských, kultúrnych, ekonomických, bezpečnostných resp. sociálnych potrieb obce, počet takto pridelených bytov nepresiahne 10% z celkového počtu bytov.
- (5) Nájomca zloží finančnú zábezpeku, ktorá bude slúžiť ako kaucia v prípade poškodenia bytu, spoločných priestorov a po zániku nájmu aj splatenia prípadnej dlžoby na nájomnom. Výška finančnej zábezpeky nepresiahne šesťmesačné nájomné.
- (6) Nájomca nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom, alebo nájomníkom iného domu, alebo bytu.
- (7) Obec má právo zisťovať správu o budúcom nájomcovi, hlavne jeho finančné podlžnosti u predchádzajúceho prenajímateľa, či nie je v exekučnom konaní, a v prípade, že je neplatič, resp. dlžník, takémuto žiadateľovi o nájomný byt jeho žiadosti nevyhovieť.

- (8) Podmienkou vzniku nájomného vzťahu je, že nájomníci budú mať trvalý pobyt v obci Hontianske Moravce.
- (9) Pred uzavretím nájomného vzťahu, je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku bytu, na základe ktorej bude vystavený odovzdávací protokol, kde bude presný opis bytu, zariadenia bytu a príslušenstva bytu.
- (10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy nájomca je povinný nahlásiť menný zoznam osôb bývajúcich v predmetnom byte.
- (11) Nájomca je povinný po predchádzajúcom upozornení umožniť vstup na nevyhnutný čas do predmetného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Nájomný vzťah

§ 3

- (1) Nájomná zmluva bude uzavretá písomne, na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
- (2) V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
- (3) Pri opakovanom uzavretí zmluvy podľa odseku (2) § 3 tejto zmluvy, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu bytu, ak tento príjem nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby.
- (4) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvorí štatutárny zástupca obce – starosta obce.
- (5) Výšku nájomného bude nájomca platiť vždy 1 mesiac vopred, vždy do 20. dňa mesiaca za mesiac predchádzajúci, na základe platobného výmeru vystaveného správcom bytom Bytovým družstvom Hontianske Moravce.
- (6) Prenajímateľ je povinný minimálne dva mesiace pred ukončením doby nájmu upovedomiť nájomcu, kedy sa nájomný vzťah končí, aby nájomca si rozmyslel, či bude pokračovať v nájme (*aby mal v prípade záujmu, čas získať doklad o príjme*).
- (7) Nájomné za 1. mesiac uhradí nájomca najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
- (8) O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný v prípade záujmu o pokračovanie nájmu požiadať správcu, resp. obec minimálne dva mesiace pred ukončením nájmu.
- (9) V prípade úmrtia nájomcu, sa nájom riadi Občianskym zákonníkom.
- (10) V nájomných bytoch podľa tohto VZN nie je možné bez súhlasu obce:
 - prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu, ktorá nie je v nájomnom vzťahu
 - realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
 - realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
- (11) Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- (12) K termínu zániku nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi – obci v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na dobu užívania, pričom nesie zodpovednosť za škody na byte, alebo spoločných priestoroch.

Nájom

§ 4

- (1) Správca bytov Bytové družstvo Hontianske Moravce môže po dohode s nájomníkmi ustanoviť dôverníka, resp. zodpovednú osobu za údržbu spoločných priestorov, resp. žiadostí o opravy, úpravy týchto priestorov.
- (2) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy, drobné stavebné opravy bez súhlasu správcu, resp. obce. V prípade, že si nájomca na základe dohody vykoná stavebné úpravy, (napr. zmenu podlahy- plávajúca, stavané skrine a pod.) na vlastné náklady, tieto sa mu ani po prípadnom zániku nájmu nepreplatia zo strany správcu ani zo strany obce.
- (3) Počas trvania nájmu je nájomca povinný riadne a včas platiť nájomné, v opačnom prípade správca, resp. obec takému nájomníkovi zruší, resp. nepredĺži nájomný vzťah.
- (4) Cena ročného nájmu sa vypočíta do výšky 5% z ceny bytovej jednotky.

Zánik nájmu

§ 5

Nájom bytu zaniká:

- (1) Skončením doby nájmu, ak táto nebude predĺžená.
- (2) Dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom.
- (3) Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ak:
 - a) nájomca alebo člen jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- (4) Výpovedná lehota je 3 mesiace a nájom bytu zaniká uplynutím tejto doby.
- (5) Pri zániku nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku v takej výške v akej ju prevzal, po prípadnom odpočítaní nárokov, špecifikovaných v zmluve o finančnej zábezpeke na nájom obecného nájomného bytu.

III. Časť

IV. Záverečné ustanovenie

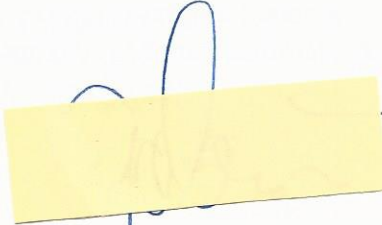
- (1) Pokiaľ v tomto všeobecne záväznom nariadení ne sú podrobnejšie upravené podmienky o nájomných bytoch, ich spravovaní a užívaní a zániku nájmu, postupuje sa podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zákonom č. 443/2010 Z.z. Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.
- (2) Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Hontianske Moravce sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Hontianskych Moravciach dňa 26.9.2017 uznesením číslo 17/2017.

- (3) Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie Obce Hontianske Moravce 3/2006 o nakladaní s nájomnými bytmi prenájmu obecných bytov.
- (4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobudlo účinnosť dňom jeho schválenia.

Vyvesené dňa : 12.9.2017

Zvesené dňa: 26.9.2017




Ing. Rudolf Gabryš
starosta obce