



**Všeobecné záväzné nariadenie
č. 1/2015
o podmienkach nájmu obecných bytov
v Potônskych Lúkach**

Návrh VZN bol podľa § 6, ods. 3, zákona č. 369/1990 Z. z. zverejnený na úradnej tabuli obce
od 07.01.2015 do 26.01.2015

Schválené OZ dňa: 26.01.2015

Toto VZN bolo podľa § 6, ods. 3, zákona č. 369/1990 Z. z. vyvesené na úradnej tabuli obce od 27.01.2015 do 11.02.2015

**Všeobecne záväzné nariadenie Obecného zastupiteľstva č. 1/2015
o podmienkach nájmu obecných bytov v Potônskych Lúkach**

Obecné zastupiteľstvo v Potônskych Lúkach v súlade s §10 ods. 2 písm. b) zák. č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 536/2004 Z.z. neskorších predpisov, nariadením Vlády Slovenskej republiky č. 650/2006 Z.z. podrobnosti o poskytovaní podpôr, Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MV RR SR) č. V-1/2006. 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 uzatvorených medzi obcou Potônske Lúky a MV RR SR a v zmluve uzatvorenej medzi obcou Potônske Lúky 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 uvedené Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2015 v nasledovnom znení:

§ 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
2. Nájomný bytový dom neobsahuje ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky na trvalé bývanie občana s ťažkým zdravotným postihnutím (bezbariérový byt), nakoľko obec takú žiadosť neeviduje.
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§ 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.
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; a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa ods. 7), uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nesplňa podmienku podľa ods. 7), a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
7. 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 jednej domácnosti nemajú vlastný byt.
 - c. Nájomca má trvalý pobyt na území obce.
 - 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.
 - f. Nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu.
8. 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.

Ustanovenie § 2 ods. 1-8 sa nepoužije, ak:

- a. žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 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 vytáraním 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, kritériá 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 (ďalej len „životné minimum“) alebo
2. Mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu 1,
3. Ďalšie kritériá pri pridelovaní 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 žije spoločne so svojou rodinou (s manželom alebo manželkou) a aspoň jedným dieťaťom do 18 roku veku.
 - c. žiadateľ má trvalý pobyt v obci Potônske Lúky. 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 Potônske Lúky.
 - d. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt.

§ 4 Nájomné

¹ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

² Zákon č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

³ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁴ § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

⁵ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

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. Nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku v súlade s § 5 ods. 1 písm. e) Výnos MV RR SR č. V-1/2006 vo výške najviac ročného nájomného.
3. Cena ročného nájomného sa určí dohodou, najmenej vo výške 1,5% z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé stavby nájomných bytových domov po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
5. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 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 prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v § 3 tohto VZN.

§ 6 Zrušovacie ustanovenia

1. Zrušuje sa Všeobecné záväzné nariadenie Obecného zastupiteľstva č. 1/2007 o podmienkach nájmu obecných bytov v Potônskych Lúkach zo dňa 18.06.2007.

§ 7 Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením na úradnej tabuli obce po schválení obecným zastupiteľstvom na dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom vyvesenia, teda 11.02.2015 .
3. VZN je prístupné na Obecnom úrade v Potônskych Lúkach.

V Potônskych Lúkach, dňa 26.01.2015

.....

Ladislav Varga - starosta obce v.r.