

## VZN Obce Veľký Grob č.1/2014 o podmienkach nájmu obecných bytov

Návrh VZN bol vyvesený na úradnej tabuli obce Veľký Grob 15.10. 2014 – 29.10.2014

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Veľký Grob dňa: 31.10.2014

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa: 14.11.2014

VZN nadobúda platnosť a účinnosť dňa: 15.11.2014

Obecné zastupiteľstvo obce Veľký Grob na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2014

#### o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

#### Čl. 1

##### Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Veľký Grob, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).

2. NB sú vo vlastníctve obce Veľký Grob s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

3. NB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.

4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

5. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Veľký Grob dodrží podmienky ustanovené zákonom č.443/2010Z.z.

#### Čl. 2

##### Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.

2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN (ďalej len „bezbariérový NB“).

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 1 je

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:

ba) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

bb) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

bc) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo

ochranu pre obyvateľov obce, pričom však podiel tatko prenajatých NB je maximálne 10 % z celkového počtu NB.

4. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou.
5. Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
6. Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 3 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 601/2003 Z. z.“). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
7. Životné minimum domácnosti sa vypočítava zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
8. Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
9. NB sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Veľký Grob, ale tiež i pre ostatných občanov SR.

### Čl. 3

#### Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Veľký Grob,
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá je prílohou č. 2 tohto VZN a povinné prílohy:
  - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
  - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
  - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činné osoby, potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
  - d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
  - e) žiadateľ o bezbariérový NB predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN, zaradi do evidencie žiadateľov o NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o NB.
5. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
6. V prípade uvoľnenia NB, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o NB Komisia bytová, sociálna, obchodu a služieb pri Obecnom zastupiteľstve obce Veľký Grob, ktorá následne odporučí Obecnému zastupiteľstvu navrhnutého nájomníka schváliť. Kritériá na posudzovanie žiadostí tvoria prílohu č. 3 tohto VZN.

## Čl. 4

## Nájomná zmluva

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Na práva a povinnosti ktoré vnikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) začiatok nájmu,
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájomného,
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu NB a opis príslušenstva NB,
  - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky, okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenajíma bezbariérová NB, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac na 10 rokov.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu NB s osobitným režimom:
  - a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. a)
  - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. b).
6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca byť (v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich) v pracovnom pomere, samostatne zárobkovo činnou osobou, vedený na úrade práce alebo byť poberateľom dôchodku (invalidného, starobného).
7. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového NB s osobitným režimom, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto NB aj s inou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 3, avšak najviac na jeden rok.
8. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním NB s osobitným režimom.
9. Finančná zábezpeka podľa ods. 8 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzovania užívaného NB. Finančnú zábezpeku za užívanie NB s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.
11. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, hygienicky vybielený (vymaľovaný), pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.



4.

stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia čl. 4 ods. 12 tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.

13. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného NB neodšťahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici uzavretej podľa ods. 12

## Čl. 5

### Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:

- uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
- pisomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
- pisomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
- pisomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:

- nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo

úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
- je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

4. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkami podľa osobitného zákona.

## Čl. 6

### Osobitné ustanovenia

Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, obce Veľký Grob a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

## Čl. 7

### Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstarávanie NB.

2. VZN č. 1/2014 o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Veľkom Grobe dňa 30.10.2014 uznesením č. 35/2014.

3. Toto VZN č. 1/2014 nadobúda účinnosť dňom 15.11.2014 .



Viliam Rigo  
starosta obce