

**O B E C  
V O Z N I C A**



**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
OBCE VOZNICA č . 02/2013**

*o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu*

# **Obec Voznica**

## **vydáva toto nariadenie k nájomným bytom**

### **§1**

#### **Úvodné ustanovenia**

1) Toto nariadenie upravuje podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu.

Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postavených s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom č. 607/2003 o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z **28.novembra 2007 č.V-1/2007, ktorým sa mení a dopĺňa výnos MVRR SR č. V-1/2006** o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

2) Nájomný dom uvedený v ods. 1 je vo vlastníctve Obce Voznica (ďalej len „obce“).

3) Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom **30 rokov** (slovom tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.

### **§2**

#### **Pridelovanie nájomných bytov**

1) Obec Voznica prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v obci Voznica, ďalej bývalí občania obce / rodáci /, ktorí sa chcú vrátiť bývať naspäť do obce a následne ostatných žiadateľov, ktorí si bytový problém nezapríčinili sami.

2) Žiadateľ a ani manžel/ka/ nie sú vlastníkmí, **alebo spoluvlastníkmi** bytu, resp. rodinného domu (výnimku v tomto bode môže udeliť starosta obce z dôvodov potrieb obce k zachovaniu chodu organizácií, kde je obec zriaďovateľom, rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov s ohľadom na deti).

3) Žiadateľ, alebo aspoň jeden z manželov má pred podaním žiadosti pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia (zákon č. 413/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení) a to platí aj v čase podania, aj v deň pridelenia bytu.

4) **V čase podpisu nájomnej zmluvy a trvania nájomnej zmluvy musí mať nájomca trvalý pobyt v obci Voznica.**

### § 3

#### Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

- 1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 2) Byty v bytovom dome je možné prenechať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „**nájomca**“) za podmienok určených v tomto nariadení.
- 3) Prenajímateľom bytov v bytovom dome je obec Voznica
- 4) Správu nájomných bytov obstaráva obec Voznica
- 5) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá **neprevýši 3 roky** s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu V- 1/2006, u ktorého doba nájmu **neprevýši 10 rokov**.
- 6) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 7) V nájomnej zmluve je prenájomca povinný **zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy** na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v §2 ods. 10 tohto nariadenia a v § 711 Občianskeho zákonníka.
- 8) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
  - a) nájomca požiadal prenájomca o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Voznica
  - c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu v tomto nariadení
  - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenájomca podľa § 711ods. 1 Občianskeho zákonníka
  - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenájomcovi súvisiace s nájomom bytu
- 9) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenájomcovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu
- 10) Zoznam žiadateľov o pridelení bytu v nájomných bytových domoch eviduje obec
- 11) Nájomcov určí obec zo zoznamu žiadateľov
- 12) Obec pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje **do 30 dní odo dňa doručenia výzvy**.
- 13) **Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu je 6 mesiacov, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.**
- 14) Od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 15) Počas lehoty uvedenej § 1 ods.3) umožní nájomca vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

16) Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

17) U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv. Prípadné nedodržanie bude považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.

**18) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu**

19) Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o nájme bytu, jedine v obzvlášť závažných dôvodoch a je povinný ich uviesť a predložiť vlastníkovi bytu a správcovi bytového fondu.

20) Obec Voznica môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej, podľa osobitných predpisov.

21) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

**22) Akékoľvek úpravy v bytoch budú možné len s výslovným písomným súhlasom obce resp. správcu, na vlastné náklady a vynaložené náklady nebudú nárokovateľné v prípade zrušenia nájmu, resp. nepredĺženia nájmu.** Prípadné nedodržanie bude považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.

#### § 4

#### Nájomca bytu

1) Byt sa prenajme nájomcovi, ktorý môže byť:

**a)** fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), **neprevyšujú trojnásobok životného minima (§ 2 zákona č.601/2003 Z.z.) platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka**, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmu sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmy za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

**b)** 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 v odseku a)**

**c)** fyzická osoba, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem **neprevyšuje štvornásobok životného minima**

## §5 Nájomné

- 1) Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- 2) Konkrétna výška nájomného bude stanovená po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu tohto nariadenia.
- 3) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

## § 6 Komisia na posudzovanie žiadostí o zaradenie do zoznamu

- 1) Žiadosti občanov spĺňajúcich podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje:  
- Bytová komisia  
Po prerokovaní a posúdení žiadostí komisia zostaví poradie a zaradí žiadosti do zoznamu resp. osobitného zoznamu. Zoznam bude následne prerokovaný na obecnom zastupiteľstve.
- 2) Starosta obce – obec vyčlení z bytového fondu nájomné byty, ktoré budú slúžiť na riešenie bytovej situácie fyzických osôb v naliehavých prípadoch:
  - a) zabezpečenie bytu pre fyzickú osobu s trvalým pobytom v obci Voznica minimálne 5 rokov, ktorá stratila bývanie v obci Voznica v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách spôsobených nezávisle od jej konania, napr. povodeň, požiar, veterná smršť a iná živelná pohroma. Po splnení podmienok uvedených v § 4 tohto VZN.
  - b) zabezpečenie bytu pre fyzickú osobu, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme obce podieľa na jej rozvoji v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä vzdelávanie, zdravotníctvo, kultúra, šport.

## §7

- 1.Obecné zastupiteľstvo vo Voznici sa na tomto všeobecne záväznom nariadení o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu uznieslo dňa 8.04.2013
2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť **od 1.06.2013**

Schválené : 8.04.2013

Vyhlásené : 19.04.2013

Nadobúda účinnosť : 1.06.2013

Kamil Blaho  
starosta obce