

Obec Bohel'ov v súlade s § 6 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 8 ods.4 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej len „zákon“) vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2015 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Bohel'ov

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje na nájomné byty, ktoré sú vo vlastníctve Obce Bohel'ov na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a ktoré boli obstarané poskytnutím štátnej dotácie.
2. Jednotlivé nájomné byty obstarané podľa ods. 1 sa nemôžu odpredať 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na byt.
3. Zoznam nájomných bytov vo vlastníctve Obce Bohel'ov tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

§ 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 Bohel'ov ako prenajímateľ nájomného bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - 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 alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
 - j) podmienky, za ktorých má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, najviac na tri roky okrem prípadov
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

- b) ak nájomcom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zák.č.403/1990 Zb.v platnom znení). Doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa:
- a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) nemožno prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca je povinný na požiadanie vlastníka umožniť v odôvodnených prípadoch vstup do bytu.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
- a) nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) nájomca má trvalý pobyt v obci Boheľov,
 - d) nájomca naďalej spĺňa podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN,
 - e) nájomca dodržiava zásady občianskeho spolunažívania,
 - f) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa odseku 6 sa skúma ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy s nájomcom možno uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
- a) nie je vyšší ako trojnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN.
 - b) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 1 písm. b) tohto VZN.
9. Nájomná zmluva na užívanie bytu spĺňajúci všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, a ak nie je evidovaná žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 3 ods. 1 najviac na jeden rok.
10. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný preukázať splnenie podmienok, za ktorých je možné podľa tohto VZN uzatvoriť nájomnú zmluvu

§ 3

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená za predpokladu, že žiadateľ nemá nedoplatky voči obci:
 - a) s fyzickou osobou s trvalým pobytom v obci Boheľov, žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

- b) s fyzickou osobou s trvalým pobytom v obci Bohel'ov, žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu¹. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
5. Prenajímateľ môže rozhodnúť, že 10% bytov, najmenej však 1 byt postavený z finančných prostriedkov MV a RR SR na výstavbu nájomných bytov prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa §4 ods.6 písm. a) až g) VZN, ak aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce. Tieto prípady po prerokovaní schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

§ 4

Evidencia žiadostí o pridelenie bytu

1. Obec Bohel'ov, ako vlastník bytov, vedie poradovník žiadateľov o pridelenie bytu na účel sociálneho bývania.
2. Žiadateľ za účelom riešenia svojich bytových problémov si môže podať písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Bohel'ov.
3. Neúplná žiadosť, ako aj absencia požadovaných príloh je dôvodom k tomu, aby žiadateľ nebol zaradený do poradovníka uchádzačov o pridelenie bytu.
4. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa tohto nariadenia, obec vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu obecného úradu nedoplní, nezaradí sa do zoznamu uchádzačov.
5. Náležitosti žiadosti:
 - a) meno, priezvisko, rodné číslo žiadateľa, dátum narodenia rodinných príslušníkov, ktorí budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti (uviesť vzťah k žiadateľovi),
 - b) bydlisko (uviesť trvalé bydlisko, prechodný pobyt ako i označenie vlastníka, resp. nájomcu bytu, v ktorom žiadateľ v čase podania žiadosti býva, uviesť príbuzenský vzťah k nájomcovi),
 - c) názov zamestnávateľa,
 - d) potvrdené zdroje príjmov žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹,
 - e) potvrdenie príjmu žiadateľa a rodinných príslušníkov za predchádzajúci kalendárny rok podľa dátumu podania žiadosti,
 - f) presné zdôvodnenie podania žiadosti (súčasné bytové a rodinné pomery),

- g) čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ ani jeho manžel (manželka), príp. druh (družka) a osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ nie sú vlastníkom rodinného domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
- h) čestné prehlásenie, že žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome, ani v minulosti protiprávne neobsadil, že žiadateľovi nebol vypovedaný v minulosti nájom obecného bytu ust. §711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka.
6. Obec zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu a zaradí žiadateľa do poradovníka ak spĺňa tieto podmienky :
- a) žiadateľ alebo jej manžel (manželka), prípadne druh (družka), (osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹) nie je vlastníkom rodinného domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
- b) žiadateľ dovŕšil vek 18 rokov a je úplne spôsobilý na právne úkony,
- c) žiadateľ alebo jej manžel (manželka), prípadne druh (družka), osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ nemá voči obci pozdĺžnosti,
- d) preukáže schopnosť platiť nájomné za služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu¹,
- e) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
- f) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) – občana s ťažkým zdravotným postihnutím – alebo rodiča, ktorý má v opatere dieťa s ťažkým postihnutím, a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, neprevyšuje štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
- g) nebol nájomcom obecného bytu a prenajímateľ nevypovedal nájom bytu v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka,
7. Obecný úrad o zaradení, prípadne nezaradení žiadosti do poradovníka uchádzačov o nájomný byt písomne oboznámi žiadateľa a uvedie dôvody.

¹ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

§ 5

Vyradenie žiadosti z poradovníka uchádzačov o byt

1. Obecny úrad vyradí žiadosť, ak žiadateľ:
 - a) prestane spĺňať jednu z podmienok §4 ods. 6 tohto nariadenia,
 - b) neaktualizuje zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
 - c) protiprávne obsadil byt resp. užíva byt bez právneho titulu,
 - d) uvedie nepravdivé údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - e) žiadateľ nepreukáže príjem podľa tohto nariadenia,
 - f) nereaguje na výzvu Obecneho úradu Bohel'ov týkajúcej sa aktualizácie žiadosti a predložených potvrdení, resp. v lehote jedného roka neprejaví záujem informovať sa o riešení jeho žiadosti - prejav záujmu o byt vyznačí písomne priamo na žiadosť uchádzača referent Obecneho úradu Bohel'ov a tento žiadateľ potvrdí svojim podpisom,
 - g) má neuhradené záväzky voči Obci Bohel'ov. (Posudzuje sa len po uplynutí jedného roka od podania žiadosti.)
2. Obecny úrad prehodnotí evidované žiadosti minimálne raz ročne k 1.marcu toho ktorého roku a o vyradení žiadosti písomne oboznámi žiadateľa a uvedie dôvody vyradenia. Proti vyradeniu žiadosti možno podať námietku do 15 dní odo dňa obdržania oznámenia.

§ 6

Postup pri pridelo'ovaní bytu do nájmu

1. Nájomné byty sa pridelo'ujú žiadateľom formou povolenia starostu obce podľa poradovníka žiadateľov zostaveného príslušným referátom Obecneho úradu Bohel'ov podľa časového poradia podania žiadostí.
2. Komisia ktorá ako poradný orgán obecneho zastupiteľstva predkladá návrhy o bytových otázkach, v spolupráci s komisiou vo veciach sociálnych pri odporúčaní pridelenia nájomného bytu môže obci navrhnúť zmenu poradia žiadateľov polročne raz, vychádzajúc z nasledovných okolností:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, skúma sa súčasná bytová situácia,
 - b) rodinný stav uchádzača, počet detí v rodine, zdravotné dôvody žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
 - d) sociálna adaptabilita,
 - e) či žiadateľ má pracovný pomer v obci Bohel'ov.
3. Komisiou navrhovaná zmena poradia žiadateľov podlieha schváleniu starostom obce.
4. Mimo zoznamu žiadateľov o prenájom bytu možno uzatvoriť nájomnú zmluvu v týchto prípadoch:
 - a) ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt s menšou obytnou plochou. Súhlas na uzavretie zmluvy dáva starosta obce.
 - b) Ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodí, a to z dôvodu zdravotného stavu alebo s prihliadnutím na svoj vek. Súhlas na uzavretie zmluvy dáva starosta obce.
 - c) Ak byt nájomcu bol postihnutý haváriou alebo živelnou pohromou, tieto prípady sa dodatočne predkladajú obecnému zastupiteľstvu z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu.

5. Bez zbytočného odkladu potom, ak má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre ponúknutie žiadateľovi, ktorý bol zaradený do zoznamu žiadateľov o byt, prenajímateľ oznámi žiadateľovi, že podľa poradovníka mu vznikla možnosť na pridelenie nájomného bytu.
6. Žiadateľovi vniká právo na prehliadku bytu, ktorý mu má byť prenajatý. O pridelení bytu je žiadateľ informovaný písomne povolením k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
7. Správca bytu s nájomcom uzavrie nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá nájomcovi pridelený byt do nájmu.
8. Ak nájomca bez vážnych dôvodov odmietne prijať do nájmu pridelený byt, alebo do 10 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, povolenie k uzatvoreniu nájomnej zmluvy stráca platnosť, žiadateľ stratí nárok na pridelenie ďalšieho bytu a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.
9. Prihlásenie k trvalému pobytu a prechodnému pobytu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce je prípustné len na základe písomného súhlasu starostu obce výlučne tým osobám, ktoré sú uvedené v povolení starostu na pridelenie bytu ako osoby spolubývajúce.
10. Ak žiadateľ bez závažného dôvodu neprevezme pridelený byt do 30 dní od obdržania povolenia starostu resp. neobýva byt bez závažného dôvodu dobu dlhšiu ako do 30 dní, byt sa považuje za uvoľnený.

§ 7

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného.
2. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu najviac troch rokov s výnimkou ak nájomca žiada uzatvorenie nájomnej zmluvy na kratšiu dobu. Nájomná zmluva v prípadoch uvedených v § 12 ods. 2 Zákona sa uzatvára na dobu najviac desať rokov.

§ 8

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. Maximálna cena ročného nájmu bytu sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, nákladov za prípadné poškodzovanie užívaného bytu sa bude vyberať finančná zábezpeka. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nemôže byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
4. Finančná zábezpeka vyberaná podľa odseku 3 sa vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
5. Pri výpočte ceny služieb spojených s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 9
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu
 - c) výpoveďou v súlade s ust. §710 a nasl. Občianskeho zákonníka po uplynutí zákonnej výpovednej doby.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) 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 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) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Ak dôjde k zničeniu prenajatého bytu, nájomný vzťah zaniká zmysle § 680 ods. 1. Občianskeho zákonníka okamihom zániku bytu, bez ohľadu na okolnosti zničenia bytu.
4. Nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať vlastníkovi v posledný deň trvania nájomného vzťahu. Nájomca nemá nárok na poskytnutie bytovej náhrady.

§10
Vyhlásenie a účinnosť

1. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Bohelove na svojom zasadnutí dňa 16. 03.2015.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 06/2007 o podmienkach nájmu obecných bytov v Bohelove.
4. Obecné zastupiteľstvo v Bohelove sa uznieslo na vydaní tohto VZN na svojom zasadnutí dňa 16. marca 2015 uznesením č. 29 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce .

V Bohelove, 25.02.2015



Mária Kázmérová
Mária Kázmérová
starostka obce

Príloha č. 1 VZN č. 1/2015

Dátum vyvesenia návrhu VZN : 27.02.2015
Dátum zvesenia návrhu VZN : 13.03.2015

Dátum vyvesenia VZN : 17.03.2015
Dátum zvesenia VZN: : 01.04.2015

Zoznam zapojených bytov:

Adresa	Súpisné a orientačné číslo	Počet bytov
Bolheľov	170	6
Celkom		6

Príloha č. 1 VZN č. 1/2015
o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Boheľov

Zoznam nájomných bytov:

Adresa	Súpisné a orientačné číslo	Počet bytov
Boheľov	170	6
Celkom		6