

# OBEC BORO VÁ



## VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE .1/2017 O nakladaní s nájomnými bytmi v obci Borová

### Článok 1

#### vodne ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijmania ziadosti, postupu pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionalného rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štatného fondu rozvoja byvania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Borová s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

3. U uvedených bytov obec zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

4. Správu nájomných bytov bude vykonavať vlastník bytov - obec Borová.

### Článok 2

#### Režim nakladania s nájomnými bytmi

#### I. Nájomný byt možno poskytnuť:

a) fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou byvajucich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu 1) prevyšuje jedenaplnasobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchadzajuceho kalendárneho roka, vypoitaneho pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu 2), prítom mesačný príjem sa vypoita z príjmu podľa osobitného predpisu 3) za predchadzajuci kalendarny rok ako podiel tohto príjmu a prislušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,

b) mladej rodine, pricom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspon jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladí ako 35 rokov veku a splňa podmienku príjmu podľa článku 2 ods. 1 písm.

a) tohto VZN,

c) ziadateovi podľa písm. a) a b) len za sucasného splnenia nasledovných podmienok:

- ziadate je občanom SR, v čase podania ziadosti dovŕšil vek 18 rokov,

- ziadate neuiva ziaden iný byt ako nájomca alebo spoločný nájomca, nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu. Túto skutocnosť dolozi ziadate čestným vyhlasenim,

- nepriaznivú bytovú situaciu si nezapricinil vlastnou vinou,

- v čase podania ziadosti je aspon jeden zo ziadateov samostatne zárobkovo innou osobu alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateom dôchodku alebo má iný hodnoverný legalny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.

Ak je ziadate nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukoni nájom a byt alebo dom odovzdá vlastnikovi, je táto skutocnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v ods. 1 písm. c).

---

1) § 3 zákona . 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorich predpisov

2) § 2 zákona . 601/2003 Z.z. v znení neskorich predpisov

3) § 4 zákona . 601/2003 Z.z. v znení neskorich predpisov

2. **Nájomná zmluva** sa uzatvára na dobu určitú tri roky, s možnosťou opakovaného uratvorenia nájmu, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v ods. 1. 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. V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Ak má nájomca záujem a opakovanom uzatvorení nájmu nájomného bytu, je povinný doručiť na obecny úrad písomnú žiadosť o uzatvorenie doby nájmu, a to spolu s dokladmi o tom, že naďalej spĺňa podmienky uvedené v nájomnej zmluve, ako aj určené týmto VZN.
3. **Nájomca má právo** na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme v tomto výnose a možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
4. **Ak nepožiadá** o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1, uzatvorí sa zmluva o nájom s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:
- a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa bodu 1, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluva o nájme bytu sa uzatvorí na dobu jeden rok a s nájomcom sa môže uzatvoriť zmluva o nájme bytu opakovane na 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a bodu 1.
  - b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa bodu 1, prevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu 1 rok s možnosťou opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu na 1 rok.
5. **Ustanovenie odseku 1 písm. a)** sa nepoužije, ak obec prenajme byt:
- a) fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt.
  - b) fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 5 % bytov.

### Článok 3

#### Režim správy nájomných bytov

1. **Výška nájomného** za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov. Výška ročného nájmu je stanovená:
  - vo výške max. 5 % z obstarávacej ceny bytového domu.
2. **Súčasťou mesačných platieb** za užívanie bytu je:
  - nájom bytu a to 1/12 z ročného nájmu,
  - zálohové platby za služby, ktorých rozpis bude uvedený v evidenčnom liste ako príloha k nájomnej zmluve.
3. **Splatosť nájomného** je mesačne a to vždy do 20. dňa v mesiaci.
4. **Nájomné za prvý mesiac** nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy.
5. **Nájomca sa zaväzuje platiť** nájomné, ktoré vlastník bytov zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
6. **Platosť nájomnej zmluvy** je podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Borová.
7. **Nájomnú zmluvu** so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce, ktorým bol schválený zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky vymedzené týmto VZN.
8. **Nájomca nájomného bytu** je povinný do 30 dní nahlásiť na obecny úrad každú zmenu, ktorá nastala u neho v údajoch uvedených v článku 2 ods. 1 tohto záväzného nariadenia. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 6 tohto záväzného nariadenia.
9. **Nájomca nesmie vykonávať** žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte, či zmien na predmete nájmu odsúhlasených zo strany prenajímateľa nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami či zmenou na predmete nájmu.
10. **U týchto bytov** nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
11. **V nájomných bytoch** nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastnických, nájomných alebo iných práv k nájomnému bytu.
12. **Nájomca nájomného bytu** nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie) pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
13. **Nájomca nesmie prenechať** byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažiť, či inak disponovať s predmetom nájmu.

14. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.

15. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu vlastníkovi bytového domu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

16. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vysťahovať, byt vypratať a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

17. Nájomná zmluva bude ako príloha súčasťou notárskej zápisnice vyhotovenej na náklady nájomcu, v ktorej nájomca uzná svoje záväzky vyplývajúce z nájomnej zmluvy a tohto VZN a súhlasí s vypratáním prenajatého bytu na miesto určené nájomcom v prípade, ak sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca sám dobrovoľne z predmetného bytu nevysťahuje. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.

#### Článok 4

##### Režim užívania nájomných bytov

1. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Borovej.

Obecný úrad vedie:

a) zoznam uchádzačov o 1-izbový nájomný byt,

b) zoznam uchádzačov o 3-izbový nájomný byt.

2. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

3. Každý žiadateľ vyplní „Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu“, ktorý musí obsahovať:

a) údaje o žiadateľovi

- meno a priezvisko žiadateľa, manžela/ky, partnera/ky, druha/družky atď.,

- dátum a miesto narodenia, rodinný stav,

- miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu príp. prechodného pobytu

- meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,

- počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú - menovite s dátumom narodenia,

- čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch - či je žiadateľ vlastníkom, nájomcom iného bytu alebo domu.

b) prílohou je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, zdokladovaný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa článku 2 ods. 1.

Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný 1-krát ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.

4. Každú žiadosť prerokuje obecné zastupiteľstvo v súlade s podmienkami určenými týmto záväzným nariadením a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt.

5. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce určí nájomcov bytov podľa tohto záväzného nariadenia. Poslanci postupujú pri výbere nájomcov zo záujemcov o byt hlavne podľa týchto kritérií:

- čas podania žiadosti,

- uprednostnenie mladých rodín,

- sociálne a ekonomické pomery žiadateľa,

- trvalé bydlisko žiadateľa v obci,

- doterajší vzťah žiadateľa k obci ako občana, jeho spolupráca s obcou,

- zabezpečovanie potrieb obce v súčasnosti, príp. možnosti pomoci obci v budúcnosti.

6. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom prijme obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

#### Článok 5

##### Uzatvorenie platnosti nájomnej zmluvy

1. Ak nájomca bude dodržiavať všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z ustanovení nájomnej zmluvy, tohto VZN, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a bude po uplynutí doby nájmu spĺňať všetky požiadavky a kritériá na žiadateľa o uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN, má prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu.

Ak má nájomca záujem o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, je povinný postupovať podľa článku 2 a doručiť na obecný úrad žiadosť o novú nájomnú zmluvu spolu s dokladmi o tom, že naďalej spĺňa podmienky VZN upravujúceho problematiku pridelovania nájomných bytov.

2. Každú žiadosť o novú nájomnú zmluvu prerokuje s schváli obecné zastupiteľstvo.

3. Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po uzatvorení novej nájomnej zmluvy.

## Článok 6

### Doba nájmu, skončenie nájmu, vypratanie bytových priestorov

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, t.j. na 3 roky odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy s možnosťou opakovaného uzatvorenia novej nájomnej zmluvy.
2. Nájom bytu končí uplynutím doby nájmu, ak nebola v zmysle Čl. 5 VZN č. 5/2016 uzatvorená nová zmluva.
3. Pred uplynutím doby nájmu môže byť nájom prenajatého bytu a jeho príslušenstva skončený:
  - a/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - b/ písomnou výpoveďou nájmu nájomcom, aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
  - c/ po prerokovaní OZ obce Borová a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
    - nesplňa podmienky VZN č. 5/2016,
    - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúceho z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia a poskytovania s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace (§ 711 ods. 1 písmeno d) OZ),
    - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
    - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - bez súhlasu vlastníka byt prenajme alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní v priebehu jedného mesiaca),
    - výpovedná lehota je v takýchto prípadoch (bod 3 c/) trojmesačná, začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi.
4. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu finančnú zábezpeku, ktorú zaplatil pri podpise nájomnej zmluvy, resp. alikvotnú časť z nej, po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu, alebo za prípadné poškodenie bytu, pokiaľ nebude celá výška zábezpeky spotrebovaná na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo úhradu za poškodenie bytu.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce bežnému užívaniu, vypratany a vymaľovaný. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, mimo stavebných úprav, ktoré nájomca v byte vykonal s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
6. Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami nemá nájomca nárok.

## Článok 7

### Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť obci finančnú zábezpeku v súlade so zákonom č. 443/2010 z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, § 12 ods. 7 vo výške šesťmesačného nájomného.

Po zániku nájmu táto zábezpeka bude slúžiť na úhradu dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojených s užívaním nájomného bytu a za prípadné poškodenie bytu.

Zvyšná suma bude nájomcovi vyplatená do 15-tich dní od ukončenia nájmu.

2. Obec môže rozhodnúť, v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov, po uplynutí 30 rokov od kolaudácie nájomných bytov uvedených v článku 1. tohto VZN o ďalšom nakladaní s nájomnými bytmi.

#### Článok 8

#### Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.

3. Výnimku z tohto záväzného nariadenia môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore s platným Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.

4. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú vymedzené týmto VZN, sa riadia Občianskym zákonníkom.

5. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Borová.

6. Všeobecne záväzné nariadenie obce Borová o nakladaní s nájomnými bytmi bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Borová dňa 22.3.2017 uznesením č. 3.

Nadobudnutím účinnosti tohto VZN stráca účinnosť a platnosť VZN č. 2/2005 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v obci Borová.

Ing. Blanka Matovičová  
starostka obce Borová

Návrh VZN vyvesený dňa: 7.2.2017

Zvesený dňa: 24.2.2017

VZN schválené dňa: 22.3.2017

Schválené VZN vyvesené dňa: 24.3.2017

Schválené VZN zvesené dňa:

Účinnosť VZN: