

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2011
o podmienkach nájmu obecných bytov v Okoči**

Obecné zastupiteľstvo v Okoči na základe § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s § 10 ods.2. písm. b) zák.č.607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2011 o podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve obce Okoč postavených s podporou štátu.

**§ 1
Charakter bytov**

1. Nájomné byty tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto Všeobecne záväzného nariadenia – v ďalšom len „VZN“.
2. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivu, ani celý nájomný bytový dom, 30 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.

**§ 3
Nájomná zmluva**

1. 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 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.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov a/ ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené

osobitným predpisom / § 143 písm. d./ zák. č. 50/1976 Z.z., pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
b/ ak nájomcom je osoba podľa § 5 bod 2. písm d/ tohoto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec uzavrieť 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 5 ods.2. písm. a/ tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 5 ods. 2. písm. b/ tohto VZN.
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 5 ods.2 tohto VZN , môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
6. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
7. Finančná zábezpeka podľa odseku 6 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 4

Kritéria pre pridelenie bytov

1. Žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.
2. Voči žiadateľovi obec neeviduje žiadne pohľadávky.
3. Rozhodujúce je aj poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt.
4. 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 Okoč

§5

Podmienky pridelenia nájomných bytov

1. Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 4 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. **Oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o nájme bytu** podľa odseku 1 je
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 obec postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona č. 601/2003 Z.z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 6

Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé stavby nájomných bytových domov.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 7
Záverečné ustanovenia

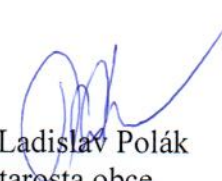
1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v § 4 a 5 tohto VZN.
3. Prideľenie bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

§ 8
Vyhlásenia a účinnosť

1. Toto VZN schválilo OZ v Okoči dňa 13.9.2011, č. uznesenia 5-IX/2011 a nadobudne právoplatnosť 15 dní po jeho vyvesení.
2. Nadobudnutím účinnosti sa zruší VZN č. 1/2008 zo dňa 30.01.2008.

V Okoči dňa 14.09.2011




Ing. Ladislav Polák
starosta obce