

Obec Nesvady na základe § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s použitím § 10 ods. 2b zákona č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a použitím zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto:

### ***Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2011***

O podmienkach nájmu bytov v bytovom nájomnom dome  
18 b. j. Nesvady, Obchodná č. 11B,

na ktorom sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Nesvadoch v súlade s § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov.

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Týmto Všeobecne záväzným nariadením obce sa upravujú podmienky prenájmu nájomných obecných bytov, na ktoré bude poskytnutý úver zo štátneho fondu rozvoja bývania a nenávratná dotácia z MVRR SR.
2. Byty v obytnom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.

## **Článok II. Podmienky prenajímania bytov**

1. V zmysle zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom sa byt môže prenajímať pre oprávnené fyzické osoby, ktorými sú :
  - 1.1 osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - 1.2 osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
    - 1.2.1 členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - 1.2.2 ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - 1.2.3 aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
  - 1.3 osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup>, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - 1.4 osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup>.
2. Fyzickým osobám podľa ods. 1 oddiel 1.2.3 sa byt prenajme maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden byt.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1. sa postupuje podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup>. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>4)</sup> za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorým sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta z súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

5. Podmienky ustanovené v odseku 1. sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu musia byť dodržané podmienky ustanovené v zákone uvedený v bode 1. tohto článku.
7. Jednotlivé byty v obytnom nájomnom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia na obytný dom.
8. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa zriadi záložné právo v prospech ministerstva.
9. S kolaudačným rozhodnutím súčasne sa predloží ministerstvu aj záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby.
10. Nájomná zmluva<sup>6)</sup> s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou,
  - 10.1 ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v zmysle platných právnych predpisov, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,
  - 10.2 ak nájomcom je osoba podľa bodu 1 odd.1.4, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
11. Do nájomnej zmluvy sa zakotví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v zákone č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
12. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 1. sa môže uzavrieť nájomná zmluva aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
  - 12.1 nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa bodu 1. oddiel 1.1,
  - 12.2 nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa bodu 1. oddiel 1.2.
13. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>5)</sup> pre užívanie bytu s osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím v zmysle platných právnych predpisov a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok.
14. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v ods. 1., uzatvorí sa nájomná zmluva s inou osobou, avšak najviac na jeden rok.
15. Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, finančná zábezpeka sa bezodkladne vráti.
16. Prenajímateľ od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nemôže požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

### **Článok III.**

#### **Podmienky pre vytvorenie zoznamu žiadateľov o nájomné byty**

Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o nájomné byty v obytnom dome v prípade, ak okrem všeobecných podmienok zakotvených v právnych predpisoch splní podmienku uvedenú v článku II. tohto nariadenia.

1. Uprednostňujú sa žiadatelia, ktorí nie sú vlastníkmi alebo nájomníkmi rodinného domu alebo bytu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu a nie sú schopní sami si riešiť svoju bytovú situáciu a majú trvalý pobyt na území obce Nesvady.
2. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelovania nájomných bytov v bytovom nájomnom dome podáva Obec Nesvady prostredníctvom Obecného úradu Nesvady (ďalej len „prenajímateľ“). Prenajímateľ rovnako vydáva záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
3. Prenajímateľ na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí zoznam žiadateľov o nájomné byty v obytnom dome a písomne oznámi žiadateľom ich zaradenie do zoznamu.
4. V prípade ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, alebo poskytne neúplne a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov o nájomný byt.

### **Článok IV.**

#### **Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov o nájomné byty**

1. Zo zoznamu žiadateľov o nájomné byty v obytnom dome sa zostaví návrh poradovníka žiadateľov o nájomné byty. Návrh poradovníka zostaví komisia výstavby, územného plánu, verejného poriadku a životného prostredia a komisia sociálneho a zdravotného zabezpečenia.
2. Poradovník žiadateľov o nájomné byty v obytnom dome schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Nesvady.
3. Schválené znenie poradovníka žiadateľov o nájomné byty v obytnom dome bude zverejnené na úradnej tabuli obce.
4. Aktualizácia poradovníka sa bude vykonávať priebežne pri každom uvoľnení bytu. Aktualizáciu schváli Obecné zastupiteľstvo obce Nesvady.
5. Do poradovníka sa nezaradia žiadatelia, ktorí nepredložili prenajímateľovi na jeho dožiadania v stanovenej lehote príslušné doklady, nespĺňajú podmienky uvedené v článku III. a neplnia si riadne svoje občianske povinnosti voči obci, prípadne iným inštitúciám.
6. Žiadateľ o nájomný byt musí preukázať schopnosť platiť nájomné.

### **Článok V.**

#### **Nájomné**

1. Za užívanie bytu v obytnom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte výšky nájomného za užívanie bytu v obytnom dome sa postupuje podľa platného osobitného predpisu<sup>7)</sup>. Konkrétna výška nájomného bude stanovená obecným zastupiteľstvom podľa platných osobitných predpisov z obstarávacej ceny bytu.

3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

#### **Článok VI.**

#### **Osobitné podmienky nájomnej zmluvy o užívaní bytu v bytovom dome**

1. Ak žiadateľ do 10 dní od vyzvania prenajímateľom nepodpíše nájomnú zmluvu a odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
2. Ak nájomca nenaplní ustanovenia osobitného predpisu <sup>8)</sup> prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu.

#### **Článok č. VII.**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomné byty v bytovom nájomnom dome sa prenajímajú len tým nájomcom, ktorí spĺňajú podmienky uvedené v osobitnom predpise <sup>9)</sup> ako aj podľa čl. IV bod 6.
2. Rozhodnutie o pridelení bytu vydá starosta obce na základe stanovovania poradia žiadateľov v poradovníku, ktoré schváli obecné zastupiteľstvo.

#### **Článok č. VIII.**

#### **Vyhlásenie a účinnosť**

1. Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach nájmu bytov bytovom nájomnom dome 18 b. j. Nesvady, Obchodná č. 11B sa v súlade s § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov u z n i e s l o Obecné zastupiteľstvo v Nesvadoch dňa 27.01.2011 uznesením č. 2/2011-XIII.L.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15-tým dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. j. dňom 11.2.2011.

JUDr. Jozef Haris  
starosta obce Nesvady

Návrh znenia vyvesený na úradnej tabuli pred zasadnutím OZ dňa 10.01.2011.

Schválené uznesením č. 2/2011-XIII./L zo dňa 27.01.2011.

Vyvesené na úradnej tabuli po schválení zasadnutím dňa 28.01.2011

Osobitné predpisy:

- 1) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 2) Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.
- 3) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 4) § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 5) § 685 Občianskeho zákonníka.
- 6) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 7) Platné Opatrenie MF SR o regulácii cien nájmu bytov.
- 8) § 711 ods. 1 písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka.
- 9) § 11 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní