

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, Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2007 a výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2008 vydáva toto:

### ***Všeobecne záväzné nariadenie č. 10/2008***

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

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**

V zmysle § 5 výnosu MVRR SR č. V-1/2006 v znení výnosu MVRR SR č. V-1/2007 a výnosu MVRR SR č. V-1/2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania sa byt môže prenajímať:

- a) fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup>, neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>2)</sup> platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>3)</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých s príjmom poberal alebo
  - b) mladej rodine; 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 splňa podmienku príjmu podľa písm. a.
1. Nájomná zmluva<sup>4)</sup> s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v zmysle platných právnych predpisov, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
  2. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý splňa 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.
  3. Do nájomnej zmluvy sa zakotví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a vo výnose č.

V-1/2008 a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu; ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a), uzatvorí nájomnú zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:

- a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu <sup>1)</sup> vypočítaný podľa písmena a) preyšuje trojnásobok životného minima a nepreyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá nepreyšuje dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a písmene a),
  - b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu <sup>1)</sup> vypočítaný podľa písmena a) , preyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá nepreyšuje dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.
4. Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nemôže presiahnuť ročné nájomné , pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nemôže byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
  5. Prenajímateľ od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nemôže požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
  6. Jednotlivé byty v obytnom nájomnom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý obytný dom najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia na obytný dom.
  7. Počas lehoty uvedenej v bode 6 prenájomca sa zaväzuje, že umožní vstup do bytov zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
  8. Podmienky uvedené pod písmenami a) a b) sa nepoužijú, ak
    - a) byt sa prenájomca fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím v zmysle platných právnych predpisov a ktorej mesačný príjem nepreyšuje štvornásobok životného minima,
    - b) byt sa prenájomca fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov <sup>6)</sup> a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie; pričom však podiel takto prenájomca bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo,
    - c) byt sa prenájomca fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest<sup>7)</sup> v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície <sup>7)</sup>, pričom však podiel takto prenájomca bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

### **Článok III.**

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

1. 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.

2. Uprednostňujú sa žiadatelia, ktorí nie sú vlastníkami 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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>8)</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 nenapĺňa ustanovenia osobitného predpisu <sup>9)</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>10)</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. 11/A 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 11.12.2008 uznesením č. 28/2008-XV - L.
2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 1. januára 2009.

JUDr. Jozef Haris  
starosta obce Nesvady

Osobitné predpisy:

- 1) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 2) § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 3) § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 4) § 685 Občianskeho zákonníka.
- 5) Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., s ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.
- 6) Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov.
- 7) Zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 8) Platný Výnos MVR SR o regulácii cien nájmu bytov.
- 9) § 711 ods. 1 písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka.
- 10) § 5 ods. 1 a 2 výnosu MVR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 a výnosu z 15. júla 2008 č. V-1/2008.