

Návrh VZN č. 1/2018 zverejnený v obci Chtelnica dňa 23.11.2018

VZN č. 1/2018 zverejnený v obci Chtelnica dňa 17.12.2018

VZN č. 1/2018 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2019

Obec Chtelnica na základe ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva



## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

**č. 1/2018**

**o podmienkach nájmu obecných bytov Obce Chtelnica**

## **Článok I. 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 (ďalej len „nariadenie“).
2. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

## **Článok II. 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 nariadením.
3. Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: 3 roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v Článku II. bod 5 tohto nariadenia.
5. 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.
6. V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 7 Článku II., uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý spĺňa podmienku podľa bodu 7 Článku II., a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
7. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
  - a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nemajú vlastný byt
  - c) Nájomca má trvalý pobyt na území obce Chtelnica a je občan Slovenskej republiky
  - d) Ďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto nariadení
  - e) Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 odst. 1 Občianskeho zákonníka
  - f) Nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
8. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Článku II. bod 7 tohto nariadenia skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok podľa Článku II. bod 7 nariadenia, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
9. Ustanovenie Článku II. ods. 1-8 sa nepoužije, ak:
  - a) žiadateľ prenajme byt 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, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo

- b) žiadateľ prenajme byt 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 40 % bytov.

### **Článok III.**

#### **Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte**

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10% , ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu 1. Článku III. 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
    - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
    - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
    - 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, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
  - d) osoba, žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu
  - e) osoba, žijúca v priestoroch nevhodných na bývanie a ktorá nie je vlastníkom žiadnej nehnuteľnosti
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa mesačný príjem vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti, platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky, ustanovené v odseku 3, sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

### **Článok IV.**

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

- výške maximálne šesťmesačného nájomného.
3. Cena ročného nájomného sa určí dohodou, najmenej vo výške 1,5 % - 5 % z obstarávacej ceny bytov.
  4. Vlastník nájomného bytu je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv z dohodnutého nájomného ročne minimálne vo výške minimálne 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
  5. Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé stavby nájomných bytových domov po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
  6. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
  7. Výška nájomného musí byť schválená obecným zastupiteľstvom.

### **Článok V. Spoločné a záverečné ustanovenie**

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto nariadenia 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 Článku III. tohto nariadenia.
3. Zmluvný vzťah prenajímateľa a nájomcu musí byť odsúhlasený obecným zastupiteľstvom.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Chtelnici dňa 17.12.2018 Uznesením č. 42/2018 bod 3 a nadobúda účinnosť dňom 01.01.2019.
5. Nadobudnutím účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2012 o podmienkach nájmu obecných bytov Obce Chtelnica.

Ing. Ján Horváth, v.r.  
starosta obce