



# OBEC KRUŠETNICA

Obec Krušetnica v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a na základe Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania

v y d á v a

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE O PRIDEĽOVANÍ BYTOV A PODMIENKACH NÁJMU BYTOV V NÁJOMNÝCH OBYTNÝCH DOMOCH č. 4/2008 zo dňa 12. decembra 2008**

### **Čl. I**

#### **Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov v správe obce Krušetnica a o postupe pri ich schvaľovaní a realizovaní nájmu.
2. Nájomné byty sú bytmi v správe obce Krušetnice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Krušetnica vykonáva správu nad uvedenými nájomnými bytmi.
3. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

### **Čl. II**

#### **Nakladanie s nájomnými bytmi**

Nájomné byty môžu byť pridelené žiadateľom, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zák. č. 601/2003 Z. z. z 28.10.2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
2. mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, neprevyšuje 3-násobok životného minima platného k 31. 12. predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,

3. musí ísť o mladú rodinu, 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 spĺňa podmienku uvedenú v bode 1.,
4. aspoň jeden z manželov je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí v čase podania žiadosti, schválenia a bývania,
5. nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu,
6. nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil sám.

### **Čl. III**

#### **Zásady správy nájomných bytov**

1. Nájomná zmluva sa s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky, s výnimkou ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím. V tomto prípade bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov.
2. Nájomná zmluva pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu sa uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa takýto byt prenajať inej osobe a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok.
3. Výška nájomného sa určí podľa platných predpisov.
4. Do prideleného nájomného bytu sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca a jeho deti, ktoré v čase pridelenia bytu žijú s ním v spoločnej domácnosti.
5. V týchto nájomných bytoch nemožno realizovať:
  - a) prevod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 Občianskeho zákonníka
  - b) výmenu bytov (mimo výmeny v bytovom dome)
  - c) prevod vlastníctva práv.
6. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu 1x ročne – každý 12. mesiac od podania žiadosti predloží na Obecný úrad Krušetnica podklady o tom, že spĺňa podmienky stanovené v Čl. II tohto nariadenia.
7. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní oznámiť na Obecný úrad v Krušetnici každú zmenu, ktorá má vplyv na rozhodnutie o pridelení nájomného bytu.
8. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
9. Pred skončením nájmu je nájomca povinný byt vypratať, odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania formou zápisnice o odovzdaní bytu. Zodpovednosť za prípadné škody bude vyvodená podľa ustanovenia § 693 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomca zistenú a uplatňovanú škodu dobrovoľne neuhradí.
10. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenie poskytovaného s užívaním nájomného bytu je mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

### **Čl. IV**

#### **Evidencia žiadostí**

Žiadosti žiadateľov o pridelenie nájomného bytu sa evidujú na Obecnom úrade v Krušetnici.

## **Čl. V**

### **Postup pri pridelovaní nájomných bytov**

Žiadosť žiadateľov o pridelenie nájomného bytu prerokuje Sociálna komisia OZ obce Krušetnica, ktorá posúdi opodstatnenosť každej žiadosti o pridelenie bytu v zmysle Čl. II tohto nariadenia, vyhotoví zoznam uchádzačov a tento predloží na schválenie Obecnému zastupiteľstvu. Po schválení OZ starosta pridelí byty uchádzačom.

## **Čl. VI.**

### **Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie nájomnej zmluvy v zmysle čl. III bod 1., môže 2 mesiace pred ukončením skončenia nájomného pomeru požiadať obec o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Žiadosť sa doručuje na Obecný úrad v Krušetnici.

## **Čl. VII**

### **Zánik nájmu bytu**

Nájom bytu nájomcovi zanikne:

1. uplynutím doby nájmu, ak po uplynutí dohodnutého času nájmu nebola uzavretá nová zmluva o nájme bytu,
2. písomnou dohodou medzi správcou bytu a nájomcom bytu,
3. písomnou výpoveďou nájmu správcou bytu v zmysle § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Správca nájomného bytu môže vypovedať nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka s privolením súdu z nasledovných dôvodov:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas 6 mesiacov užívať,
  - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
  - e) nájomca využíva byt bez súhlasu správcu na iné účely ako na bývanie

Nájom bytu sa končí posledný dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

**Čl. VIII**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. V zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 7. 12. 2006 č. V-1/2006 § 5 ods. 2, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania, môže obec rozhodnúť, že 40 % bytov môže prenajať fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstarávanie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zák. č. 175/99 Zb.) a 10 % bytov, najmenej však 1 byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne zdravotnícke a bezpečnostné.
3. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Krušetnici dňa 12. 12. 2008 a nadobúda účinnosť 15-tým dňom po vyvesení na úradnej tabuli t. j. 01. 01. 2009.

Jozef Stančík  
starosta obce