

# **Všeobecne záväzné nariadenie obce Štiavnické Bane 1/2015**

## **O podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce**

**Obecné zastupiteľstvo v Štiavnických Baniach na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a doplnkov, podľa zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.**

### **vydáva**

toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2015 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Štiavnické Bane, ktoré budú zrealizované s podporou štátu.

### **§ 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

- 1) Toto nariadenie upravuje podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu. Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postavených s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Nájomné domy uvedené v ods. 1 sú vo vlastníctve Obce Štiavnické Bane (ďalej len „obce“).
- 3) Jednotlivé byty v bytových domoch sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov (slovom tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytové domy.

### **§ 2**

#### **Pridelovanie nájomných bytov**

- 1) Žiadateľ aj manžel/ka/ musia spĺňať podmienku že nie sú vlastníckmi, alebo spoluvlastníkmi bytu, resp. rodinného domu (výnimku v tomto bode môže udeliť starosta obce z dôvodov potrieb obce k zachovaniu chodu organizácií, kde je obec zriaďovateľom, rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov s ohľadom na deti).
- 2) Žiadateľ, alebo aspoň jeden z manželov má pred podaním žiadosti pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia (zákon č. 413/2002 Z.z. o sociálnom zabezpečení) a to platí aj v čase podania, aj v deň pridelenia bytu.
- 3) V čase pridelovania bytu a trvania nájomnej zmluvy musí mať nájomca a s ním bývajúce osoby trvalý pobyt v obci Štiavnické Bane.
- 4) Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania, ktorí:
  - a) Sú nájomcami družstevného bytu, alebo boli nájomcami družstevného bytu a tento previedli na inú osobu

- b) Poškodzujú zariadenia súčasného bytu a spoločných priestorov a boli o tom písomne upozornení v zmysle OZ (vzťahuje sa na nájomcov bytov, tak aj na členov domácnosti),
- c) Porušujú dobré mravy vo svojom bydlisku a jeho okolí, v ktorom bývajú,
- d) Neoprávnene sa nasťahovali do bytu, poskytli byt bez súhlasu vlastníka (obce) iným osobám, alebo vymenili byt bez súhlasu prenajímateľa,
- e) Nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinil vlastnou vinou,
- f) Majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci nájomné za byt a bývajú v spoločnej domácnosti, ich žiadosť môže byť prijatá v prípade úhrady pomernej čiastky dlhu za obdobie, počas ktorého bývali v spoločnej domácnosti

### § 3

#### **Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome**

- 1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 2) Byty v bytovom dome je možné prenechať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto nariadení.
- 3) Prenajímateľ bytov v bytovom dome je Obec Štiavnické Bane.
- 4) Správu nájomných bytov obstaráva obec Štiavnické Bane
- 5) Správca – Obec Štiavnické Bane uzatvára nájomné zmluvy a nájomcom a to v mene obce, t.j. v mene prenajímateľa.
- 6) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky.
- 7) Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, ale len na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok. Po uplynutí tejto doby v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím stále nie je záujem, môže sa zmluva predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.
- 8) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 9) V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v §3 ods. 10 tohto nariadenia a v §711 Občianskeho zákonníka.
- 10) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
  - a) nájomca požiadala prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Štiavnické Bane
  - c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu v tomto nariadení
  - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu

- 11) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu
- 12) Zoznam žiadateľov o pridelení bytu v nájomných bytových domoch eviduje správca
- 13) Nájomcov určí obec zo zoznamu žiadateľov
- 14) Správca pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu tých, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje do 30 dní od dňa doručenia výzvy.
- 15) Finančná zábezpeka za užívanie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- 16) Od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 17) Počas lehoty uvedenej § 1 ods. 3) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
- 18) Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
- 19) U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
- 20) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 21) Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr, ako je uvedené v zmluve o nájme bytu, jedine v obzvlášť závažných dôvodoch a je povinný ich uviesť a predložiť vlastníkovi bytu a správcovi bytového fondu.
- 22) Obec Štiavnické Bane môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej, pokiaľ nájomca neplatí nájom 6 mesiacov.
- 23) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a v priamom stave odovzdať správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 24) Akékoľvek úpravy v bytoch budú možné len s výslovným písomným súhlasom obce resp. správcu, na vlastné náklady a vynaložené náklady nebudú nárokovateľné v prípade zrušenia nájmu, resp. nepredĺženia nájmu.

## § 4

### Nájomca bytu

1) Byt sa prenajme nájomcovi, ktorý môže byť:

a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), neprevyšujú trojnásobok životného minima (§ 2 zákona č. 601/2003 Z. z.) platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

b) mladá rodina, 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 v odseku a)

c) fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím, a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima

d) 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 (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt

e) prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40%.

## § 5

### Nájomné

1) Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.

2) Konkrétna výška nájomného bude stanovená po ich protokolárnom prevzatí.

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

## § 6

### Komisia na posudzovanie žiadostí o zaradenie do zoznamu

1) Žiadosti občanov spĺňajúcich podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecná rada a poslanci OZ.

Po prerokovaní a posúdení žiadostí sa zostaví poradie a zaradenie žiadostí do zoznamu resp. osobitného zoznamu.

## § 7

### **Záverečné ustanovenia**

1) Obecné zastupiteľstvo v Štiavnických Baniach sa na tomto všeobecne záväznom nariadení o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu uznieslo dňa 24.2.2015 uznesením číslo 7/2015.

2) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 12.3.2015

.....  
Stanislav Neuschl

starosta obce