

**Obec Pečeňany, Pečeňany 105, 956 36 Rybany**

**VZN Obce Pečeňany č.1/2012 o podmienkach nájmu  
nájomných bytov postavených s podporou štátu.**

**Schválené uznesením OZ č. 56  
dňa ....30.1.2012.....**

**Účinné od 15.2.2012**

**VZN vyvesené : 31.1.2012**

**VZN zvesené : 15.2.2012**

# Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2012 o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu.

## §1 Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu v obci Pečeňany.
- (2) Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a Zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (3) Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, t. j. zachová sa nájomný charakter bytov najmenej 30 rokov.

## §2 Spôsob užívania a správy nájomného bytového domu

- (1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- (2) Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len "nájomca") za podmienok určených v tomto VZN.
- (3) Prenajíateľom bytov v bytovom dome je obec Pečeňany.
- (4) Správu nájomných bytových domov si obstaráva obec alebo správu obstaráva pre obec na základe zmluvného vzťahu právnická osoba (ďalej len "správca").
- (5) Obec uzatvára nájomné zmluvy s nájomcom alebo správca na základe zmluvného vzťahu s obcou a plnej moci starostu obce uzatvára nájomné zmluvy s nájomcom a to v mene obce, t.j. v mene prenajíateľa.
- (6) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú- najviac tri roky okrem prípadov, ak  
- nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom  
- nájomcom je osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.  
V týchto prípadoch bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú- najviac desať rokov.
- (7) Nájomná zmluva na užívanie bytu spĺňajúceho podmienky ustanovené osobitným predpisom- bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom žijúcim v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadaval o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, ale len na dobu určitú- najviac na jeden 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.

- (10) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
- a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opakové uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Pečeňany,
  - c) naďalej spĺňa podmienky nájmcu určené v tomto VZN
  - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods.1 Občianskeho zákonníka
  - e) nájomca nemá žiadane záväzky voči 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 VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
- (12) Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v nájomnom bytovom dome eviduje obec Pečeňany.
- (13) Obec, resp. správca pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, za ktorých podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu žiadosti tých žiadateľov, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.
- (14) Najviac 10% bytov prenajme obec osobám, kde aspoň jeden z členov ich domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

### §3 Nájomca bytu

- (1) Nájomná zmluva na užívanie bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou
- a) osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima, t.j. s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (Zákon NR SR č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) neprevyšujú trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa 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 poberá.
  - b) osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
    1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
  - c) osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d) osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

b) osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti osoby podľa §3 ods. (1) písm. b) tohto VZN.

- (3) Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. sú povinní počas lehoty tridsať rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

#### §4 Nájomné

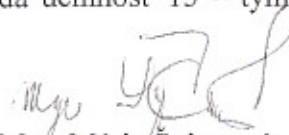
- (1) Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- (2) Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 26. 1. 2001 číslo R-1/2001 tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5%, náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5%, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5% a zisk maximálne vo výške 0,5% obstarávacej ceny bytu.
- (3) Prenajímateľ, t.j. vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- (4) Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre nájomný bytový dom po jeho protokolárnom prevzatí.
- (5) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

#### §5 Spôsob pridelovania

- (1) Obec Pečeňany bude pri pridelovaní nájomných bytov okrem podmienok určených v § 2 a v § 3 tohto VZN prihliadať na celkové sociálne pomery žiadateľa o byt, dátum evidencie žiadosti o nájomný byt.
- (2) Obec Pečeňany ako prvé prerokováva a schvaľuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili podmienky tohto VZN a majú na území obce trvalý pobyt. .
- (3) Po uspokojení žiadateľov podľa § 5 ods. (2) tohto VZN obec Pečeňany prerokováva a schvaľuje žiadosti ostatných žiadateľov, ktorí splnili podmienky tohto VZN za predpokladu voľných nájomných bytov.

#### §6 Záverečné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Pečeňanoch dňa 30.1.2012 a nadobúda účinnosť 15 – tým dňom po vyvesení na úradnej tabuli obce.

  
Mgr. Mária Šujanová