

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkej Ide na základe par. 6 ods.1 zákona SNR číslo 369/1990 v znení neskorších zmien a doplnkov o Obecnom zriadení v y d á v a pre územie obce Veľká Ida

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2014
o pridelovaní bytov a nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve
obce Veľká Ida**

**Čl. 1
Úvodné ustanovenia**

- 1) Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie postupu a podmienok pri prenájaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľká Ida a podmienok nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postavených s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 2) Nájomné byty v bytových domoch (*d'alej len „NB v BD“*) sú vo vlastníctve Obce Veľká Ida (*d'alej len „obce“*), postavené s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania sú vo vlastníctve obce Veľká Ida s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- 3) Jednotlivé byty v BD sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý BD 30 rokov (slovom tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na BD.
- 4) Po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na BD je možné na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva NB prednostne odpredať nájomcom v prípade ich záujmu.
- 5) Rozhodovanie o nájomných vzťahoch a pridelovaní bytov prislúcha výlučne Obci Veľká Ida.

**Čl. 2
Pridelovanie nájomných bytov**

- 1) Obec Veľká Ida prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v obci Veľká Ida, alebo s trvalým pracovným pomerom v obci Veľká Ida a následne ostatných žiadateľov (*mladé rodiny*), ktoré spĺňajú podmienky žiadateľa. Žiadateľ a ani manžel /ka/ nie sú vlastníckmi, alebo spoluvlastníkmi bytu, resp. rodinného domu (výnimku v tomto bode môže udeliť starosta obce s dôvodov rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov z 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. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov*) a to platí aj v čase podania, aj v deň pridelenia bytu.

3) Do zoznamu uchádzačov o byty sa nemusia zaradiť občania, ktorí:

- a.) sú nájomcami družstevného bytu, alebo boli nájomcami družstevného bytu a tento previedli na inú osobu,
- b.) nespĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývanie v znení neskorších predpisov.
- c.) nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou,
- d.) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci daň, poplatky za komunálny odpad a i. a bývajú v spoločnej domácnosti, ich žiadosť môže byť prijatá v prípade úhrady dlhu za obdobie počas ktorého bývali v spoločnej domácnosti,
- e.) majú vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
- f.) za posledné tri roky počítané od nadobudnutia účinnosti tohto VZN, nadobudli vlastnícke právo k bytu odkúpením nájomného bytu do osobného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy a následne ho predali tretej osobe.

Čl. 3

Spôsob užívania a správy NB v BD

- 1) Byty v BD je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 2) Byty v BD je možné prenechať do nájmu len fyzickým osobám (*d'alej len „nájomca“*) za podmienok určených v tomto nariadení.
- 3) Prenajímateľom bytov v BD je Obec Veľká Ida.
- 4) Správu NB obstaráva pre obec Veľká Ida Obecný úrad Veľká Ida, a v rámci vnútornej organizačnej štruktúry „Správca majetku“ *d'alej len „Správca“*.
- 5) 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 prenajímateľa.
- 6) Obec Veľká Ida uzatvára nájomné zmluvy s nájomníkmi
- 7) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá **neprevýši 3 roky** s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 zákona č. 443/2010 u ktorého doba nájmu neprevýši **10 rokov**.
- 8) Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadal 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.
- 9) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 10) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť na základe čl. 2 tohto VZN.
- 11) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v BD 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 BD 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, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.

15) Od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

16) 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.

17) U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv. Po pridelení bytu musí byť u nájomníkov splnená podmienka trvalého pobytu v Obci Veľká Ida do jedného mesiaca po nast'ahovaní.

18) Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu

19) Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o NB, jedine v obzvlášť závažných dôvodoch a je povinný ich uviesť a predložiť vlastníkovi bytu a správcovi bytového fondu.

20) Obec Veľká Ida môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej z dôvodu:

- neplatenia nájomného,
- zlého spolunažívania s ostatnými občanmi v bytovke,
- ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých,
- rušenia nočného kl'udu,
- znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, bytovky a jej okolia,
- po písomnom upozornení a po uznaní oprávnenia upozornenia Komisiou verejného poriadku.

21) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a v primeranom stave odovzdať správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 4 Nájomca bytu

1) Byt sa prenajme nájomcovi, ktorým 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. v znení neskorších predpisov) 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 45 rokov veku a splňa podmienku v odseku a)

2) Nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,

3) Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (*Vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z .z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie*) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,

4) V zmluve o nájme upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto výnose a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu, ak nepožiada o uzatvorenie zmluvy o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa podmienku podľa Čl. 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:

I. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Čl. 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje tri a pol násobok životného minima: zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a zákona 443/2010 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.

II. Príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov prevyšuje tri a pol násobok životného minima, zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o NB.

5) Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu je určená výškou 6 mesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,

6) Od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,

7) Zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov,

8) Počas lehoty uvedenej v písm. h) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy,

9) Podľa zákona 443/2010 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov sa nepoužije ak:

- obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
- obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, táto osoba nemusí byť občanom Veľkej Idy
- alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôžu prehliadnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt,
- obec 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%.,

Čl. 5 Režim užívania nájomných bytov

Žiadosť o nájom bytu

1) Žiadosť o nájom musí obsahovať:

a) údaje o žiadateľovi

Meno, priezvisko žiadateľa /aj rodné meno/

Meno, priezvisko /aj rodné meno/manžela/ky/, partnera/ky/, druha, družky

Dátum a miesto narodenia

Miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu

Miesto prechodného pobytu

Rodinný stav

Meno, priezvisko detí a ich dátum narodenia, počet osôb, ktoré sa do bytu nastahujú –
menovite s dátumom narodenia

Vyhlásenia žiadateľa, že nie je výlučným vlastníkom bytu, alebo rodinného domu

Koľko izbových byt žiada

Telefónny kontakt

Potvrdenie obce, že žiadateľ nemá dlh voči obci Veľká Ida

b) doklad o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu, ak sa výška príjmu vyžaduje ako podmienka na nájom NB.

c) doklad o zamestnaní alebo kópiu živnostenského listu, ak sa zamestnanie alebo iná zárobková činnosť vyžaduje ako podmienka na nájom NB.

2) K žiadosti o nájom bezbariérového bytu žiadateľ predloží :

a) doklad o čistom mesačnom príjme, za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu

b) potvrdenie ošetrojúceho lekára o rozsahu zdravotného poistenia.

c) žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti je povinný jedenkrát ročne k 31.1. kalendárneho roka aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme za uplynulý kalendárny rok do 31.3. kalendárneho roka.

Čl. 6 Postup pri prenajímaní nájomných bytov

1) Žiadosť o nájom NB opísaných v článku 5 tohto VZN, žiadateľ podá na Obecnom úrade vo Veľkej Ide

2) Kontrolu súladu žiadosti s platnou legislatívou uskutoční Obec Veľká Ida.

3) Každú žiadosť prerokuje Komisia pre správu obecného majetku obecného zastupiteľstva vo Veľkej Ide (ďalej ako komisia) a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu uchádzačov o NB.

4) Komisia zo zoznamu žiadateľov vyberie uchádzačov, ktorým navrhne vydať súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy.

- 5) Na základe zápisnice zo zasadnutia komisie sa pripraví na podpis starostovi obce súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na voľný NB na dobu určitú najviac 3 roky, resp. najviac na 10 rokov, na základe ktorej uzatvorí správca so žiadateľom nájomnú zmluvu.
- 6) Ak je voľný bezbariérový NB a na Obecnom úrade nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname uchádzačov o NB s ich súhlasom vybraný žiadateľ, s ktorým bude uzavretá nájomná zmluva na bezbariérový NB na dobu určitú 1 rok.
- 7) Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy k bezbariérovému bytu. Zároveň má však prednostné právo na zaradenie do zoznamu uchádzačov podľa čl. 2 odst. 3.
- 8) Oprávnený nájomca bezbariérového bytu, ktorý má uzavretú nájomnú zmluvu na dobu určitú 1 rok má prednostne právo na vydanie súhlasu na nájom iného bytu, kde sa uzatvára nájomná zmluva na dobu určitú 3 roky, pokiaľ bude spĺňať podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy v zmysle platnej legislatívy.
- 9) V prípade, že žiadateľ je nájomcom iného bytu vo vlastníctve Obce Veľká Ida, na ktorý sa nevzťahuje toto VZN, pravidelne platí nájomné za doteraz užívaný byt, zaviazá sa uvoľniť a odovzdať doteraz užívaný byt a spĺňa podmienky tohto VZN môže byť zaradený do zoznamu uchádzačov.
- 10) Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný predložiť správcovi notársku zápisnicu s exekučným titulom, ktorá zabezpečí práva prenajímateľa v prípade neplatenia predpísaného nájomného, alebo predpísanej úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu a odmietnutia sa vysťahovať, resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania bytu po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. 7

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

- 1) Obec Veľká Ida je povinná upozorniť nájomcu NB o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
- 2) Nájomca NB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad vo Veľkej Ide žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN a stanoviskom správcu.
- 3) Pri opakovanom uzatváraní nájomnej zmluvy môže byť nájomná zmluva uzatvorená s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. 12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu NB nie je:
- vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti u žiadateľov, ktorých hranica príjmu pri uzatváraní nájomnej zmluvy bola trojnásobok životného minima,
 - vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti u žiadateľov, ktorých hranica príjmu pri uzatváraní nájomnej zmluvy bola štvornásobok životného minima.
- 4) Žiadosti nájomcov bytov o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určene týmto VZN odporučí starostovi obce na udelenie súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je potrebné dodržať podmienky § 12, ods.3 a 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení noviel.

6) Po odporúčaní Komisie k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy starosta obce vydá písomný súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú v zmysle platnej legislatívy.

Čl. 8

Zánik nájmu nájomného bytu

- 1) Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 7 tohto VZN predĺžená.
- 2) Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
- 3) Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
- 4) Písomnou výpoveďou správcu, ak:
 - a) najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - d) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt
 - e) a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - f) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu obce D.Ž. na iné účely ako na bývanie;
 - g) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
 - h) nájomca bez súhlasu obce Veľká Ida v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní);
 - i) nájomca a všetky osoby s ním bývajúce sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v obci Veľká Ida
- 5) Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Čl. 9

Zásady správy NB

- 1) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 2) Zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného Nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred

podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Po skončení nájmu, v prípade, že nájomca bude mať uhradené všetky poplatky spojené s užívaním bytu a byt odovzdá v stave primeranom a užívania schopnom stave, bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške nájomcovi do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu.

3) V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy medzi Obcou Veľká Ida s ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka v plnej výške okrem prípadných úhrad uvedených v ods. 2 tohto článku.

4) Finančná zábezpeka za užívanie bytu bude po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Veľká Ida a môže byť použitá na úhradu nákladov na údržbu a prípadné opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu. Ak budú potrebné finančné prostriedky na opravu zariadenia bytu, ktoré spôsobil nájomca resp. jeho rodinný príslušník, finančná zábezpeka bude použitá na tento účel.

5) V prípade smrti nájomcu bude finančná zábezpeka predmetom dedičského konania.

6) Ročné nájomné za prenájom NB sa v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR z 1. 11. 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. 4. 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení optrenia z 25.9.2008 č. 02/R/2008 sa určuje nasledovne:

vo výške 3,50 % z obstarávacej ceny bytov v 13 bj

vo výške 3,60% z obstarávacej ceny bytov v 24 bj

vo výške 4,00% z obstarávacej ceny bytov vo všetkých ostatných nájomných bytoch

vo všetkých bezbariérových bytoch vo vlastníctve obce Veľká Ida bude nájomné, vypočítané podľa tohto VZN, pre nájomcu – rodinu, v ktorej je aspoň jeden člen domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý spĺňa podmienky uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN znížené o 10 %.

7) U NB podľa tohto VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

8) U NB podľa tohto VZN sa môžu realizovať výmeny bytu medzi oprávnenými nájomcami v rámci jednotlivých bytových domov, ako aj v rámci bytových domov navzájom, ak spĺňajú podmienky stanovené VZN pre príslušný bytový dom a podmienky osobitného zákona.

9) Výmena bytov podľa odseku 8 tohto článku VZN podlieha podanej žiadosti na obecný úrad a súhlasu starostu obce /komisie/

10) Obec Veľká Ida môže na odporúčanie príslušnej Komisie oprávnenému nájomcovi bytu v odôvodnených prípadoch prideliť (prípadne vymeniť), iný voľný nájomný byt v zmysle tohto VZN. Súhlas vydáva starosta obce.

11) U NB podľa tohto VZN nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytom.

12) Každý nájomca NB a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do NB zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu a tento záväzok sa premietne aj do nájomnej zmluvy.

13) Nájomca NB po ukončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

14) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody.

15) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie zariadenia NB na náklady nájomcu na miesto určené správcom.

16) Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 14. dňa bežného mesiaca.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

- 1) Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
- 2) Výnimku z podmienok určených v tomto VZN týkajúcu sa:
 - a) výšky minimálneho príjmu, alebo
 - b) podmienky neprerušeného trvalého pobytu v obci Veľká Ida minimálne 2 roky, môže v odôvodnenom prípade schváliť starosta obce, ak táto nie je v rozpore s platným zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
- 4) Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú vymedzené týmto VZN sa riadia Občianskym zákonníkom.
- 5) Prenájom bytov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov podľa tohto VZN sa posudzuje a je schválený nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva.
- 6) Nakladanie s NB špecifikovanými v článku 1 odsek 2 tohto VZN sa bude riadiť aktuálne platnou právnou úpravou podmienok pre poskytovanie dotácii na rozvoj bývania.
- 7) V prípade poskytnutia dotácie na rozvoj bývania pre výstavbu konkrétnych nájomných bytov a po začatí výstavby konkrétnych nájomných bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia podľa osobitného predpisu, upraví obec nakladanie s týmito nájomnými bytmi zmenou a doplnením tohto VZN, v súlade s aktuálne platnou právnou úpravou.
- 8) 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.
- 9) Konkrétna výška nájomného bude stanovená po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu tohto nariadenia.
- 10) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

Čl. 11

Prechodné ustanovenia

1) Zmluvy uzatvorené ku dňu účinnosti tohto VZN sú platné tak ako sú uzavreté. Uhradená, nečerpaná finančná zábezpeka podľa Čl. 9 odst. 2 pred účinnosťou tohto VZN sa nebude doplňať ani vracat' v prípade, že vo VZN dôjde k zmene výšky nájomného.

2) Žiadateľom zaradeným v zozname uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky tohto VZN a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Obec Veľká Ida oznámi, že bolo prijaté nové VZN o pridelovaní bytov a nakladaní s bytmi vo vlastníctve obce Veľká Ida. Žiadatelia podľa predchádzajúcej vety sú povinní zosúladiť podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN do 30 dní od oznámenia Obce Veľká Ida. Správca posúdi splnenie podmienok tohto VZN.

3) Žiadatelia zapísaní do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN, sa považujú za žiadateľov zapísaných do zoznamu uchádzačov o pridelenie NB podľa tohto VZN.

4) Žiadateľov zaradených do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky podľa tohto VZN a nezosúladia podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN podľa odseku 3 tohto článku, Správca zo zoznamu uchádzačov vyradí.

čl. 12 Účinnosť

1. Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2014 schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Veľká Ida na svojom zasadnutí dňa 30.1.2014 uznesením č. 6/2014.
2. VZN č. 1/2014 bolo zverejnené vyvesením na úradnej tabuli v dňoch 30.1.2014
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 14.2.2014

MVDr. Július Beluscsák
starosta obce