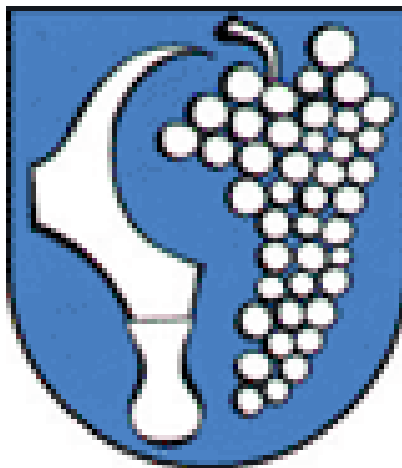


# **OBEC Petrova Ves**

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2017**



### **o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu v obci Petrova Ves**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Petrova Ves dňa 19. 05. 2017

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa ..... --

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Petrovej Vsi dňa 15.06.2017

uznesením číslo 31/2017

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Petrova Ves dňa 16.06.2017

VZN nadobúda účinnosť dňa : 02.07.2017

Štefan Beňa  
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo v Petrovej Vsi v súlade s § 4 ods. 3 písm. a), § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie číslo : 1/2017**  
**o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky za užívanie bytu**

**Prvá časť**  
**Čl. 1**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie („ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Petrova Ves a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Petrova Ves a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Petrova Ves, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Petrova Ves, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR
3. Obec Petrova Ves vykonáva správu týchto bytov.
4. Obec Petrova Ves zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30. rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

**Druhá časť**  
**Čl. 2**  
**Podmienky pridelenia obecných nájomných bytov**

1. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Petrova Ves, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Petrova Ves.
2. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.decembru 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.

### **Čl. 3.**

#### **Predkladanie a posudzovanie žiadostí**

1. Osoba, ktorá má záujem o prenájom nájomného bytu, je povinná predložiť Obecnému úradu v Petrovej Vsi písomnú žiadosť o prenájom nájomného bytu, ktorá musí obsahovať najmä :
  - a/ meno a priezvisko žiadateľa
  - b/ dátum a miesto narodenia žiadateľa
  - c/ trvalé bydlisko žiadateľa
  - d/ rodinný stav žiadateľa
  - e/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť žiadateľa
  - f/ popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa
  - g/ súhlas so spracovaním osobných údajov
2. K žiadosti podľa bodu 1 tohto článku je žiadateľ povinný priložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených v článku II. bod 2 tohto VZN a zároveň:
  - a/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa / z tohto prehlásenia musí byť zrejmé, či žiadateľ má alebo nemá prípadný vlastnícky alebo nájomný vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu/
  - b/ doklady preukazujúce spôsobilosť žiadateľa platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu / najmä potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, potvrdenie o výške dôchodku a pod./.
3. V prípade, ak žiadosť neobsahuje všetky vyššie uvedené údaje, alebo ak k žiadosti neboli priložené všetky potrebné doklady, vyzve Obec Petrova Ves žiadateľa, aby neúplnú žiadosť doplnil v 30- dňovej lehote.
4. Žiadateľ je povinný v žiadosti uviesť pravdivé údaje.
5. Na základe podanej žiadosti Obecný úrad v Petrovej Vsi zapíše žiadateľa do zoznamu záujemcov o nájomné byty.
6. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá :
  - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá
  - trvalý pobyt v obci Petrova Ves
  - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa / vyjadrenie lekára/
  - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
  - dátum podania žiadosti
  - aktivity občana a jeho rodiny v obci
  - finančné možnosti splácania nájomného /preukázať aktuálny príjem/
7. O určení konkrétneho žiadateľa, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva, rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

## **Čl. 4**

### **Zánik nájmu bytu**

Nájom obecných nájomných bytov zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Petrova Ves ako správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Vlastník môže písomne vypovedať nájom obecných nájomných bytov nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
  - a) nesplňa podmienky tohto VZN,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu Obce Petrova Ves ako vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.
6. Smrťou nájomcu.

## **Tretia časť**

### **Čl. 5**

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

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomník obecných nájomných bytov, ak má záujem o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle čl. 5 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Petrovej Vsi žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
7. Nájomca obecných nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, obec Petrova Ves zabezpečí vypratanie obecných nájomných bytov na náklady predmetného nájomcu.

## Čl. 6 Výpočet nájomného za byty

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu. Pre 11.bj. bytový dom č. súp. 350 sa určuje výška nájomného 2,93 % z obstarávacej ceny za m2. Pre 12.bj. bytový dom č. súp. 351 sa určuje výška nájomného 3,05 % z obstarávacej ceny za m2. Fond prevádzky, opráv a údržby sa tvorí 0,5 % z nákladov na obstaranie. Jeho tvorbu upravuje vnútorný predpis.

2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne:

Bytový dom č. súp. 350

| Por.č. | Výmera bytu | Sadzba 2,93%<br>za m2 | Nájom mesačný |
|--------|-------------|-----------------------|---------------|
| 1.     | 55,95       | 19,11                 | 89,10         |
| 2.     | 77,60       | 19,11                 | 123,58        |
| 3.     | 79,95       | 19,11                 | 127,32        |
| 4.     | 54,15       | 19,11                 | 86,24         |
| 5.     | 78,95       | 19,11                 | 125,72        |
| 6.     | 79,95       | 19,11                 | 127,32        |
| 7.     | 54,15       | 19,11                 | 86,24         |
| 8.     | 78,95       | 19,11                 | 125,72        |
| 9.     | 79,90       | 19,11                 | 127,24        |
| 10.    | 39,90       | 19,11                 | 63,54         |
| 11.    | 75,15       | 19,11                 | 119,68        |
| Spolu: | 754,60      |                       | 1201,70       |

Bytový dom č. súp. 351

| Por.číslo<br>bytu | Výmera bytu<br>v m2 | Sadzba 3,05%<br>za m2 z 710,20 | Výška<br>nájomného v € |
|-------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1.                | 41,90               | 21,66                          | 75,63                  |
| 2.                | 42,00               | 21,66                          | 75,81                  |
| 3.                | 59,91               | 21,66                          | 108,14                 |
| 4.                | 78,67               | 21,66                          | 142,00                 |
| 5.                | 59,04               | 21,66                          | 106,58                 |
| 6.                | 79,22               | 21,66                          | 143,00                 |
| 7.                | 78,67               | 21,66                          | 142,00                 |
| 8.                | 59,04               | 21,66                          | 106,58                 |
| 9.                | 79,22               | 21,66                          | 143,00                 |
| 10.               | 70,49               | 21,66                          | 127,23                 |
| 11.               | 58,76               | 21,66                          | 106,06                 |
| 12.               | 71,88               | 21,66                          | 129,75                 |
| Spolu:            | 778,80              |                                | 1405,78                |

## **Čl. 7**

### **Finančná zábezpeka za užívanie bytu**

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Petrova Ves finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6-násobku mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 6 - mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Petrova Ves a môže byť použitá na:
  - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
  - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.
3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Petrova Ves a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2, písm. a) a b).

## **Štvrtá časť**

## **Čl. 8**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Obecné nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytového domu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MDaV SR o ďalšom naložení s bytmi.
2. Obec môže obecné nájomné byty prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Skutkový stav posúdi obecné zastupiteľstvo.

## **Čl. 9**

### **Domový poriadok**

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

**Čl. 10**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Petrova Ves.
2. Toto VZN Obce Petrova Ves o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 31/2017 v Petrovej Vsi dňa 15.06.2017.
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Petrova Ves nadobúda účinnosť po 15-tych dňoch od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a WEB stránke obce Petrova Ves , t.j. dňom 02.07.2017.

Štefan Beňa  
starosta obce

