

OBEC HORNÉ HÁMRE

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE HORNÉ
HÁMRE
Č. 2/2012**

o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu

Obec Horné Hámre

vydáva toto nariadenie k nájomným bytom

§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. 607/2003 Zb.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb.z. Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Nájomný dom uvedený v ods. 1 je vo vlastníctve Obce Horné Hámre (ďalej len „obce“).
- 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 na bytový dom.

§2

Pridelovanie nájomných bytov

- 1) Obec Horné Hámre prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v obci Horné Hámre, ďalej bývalí občania obce / rodáci /, ktorí sa chcú vrátiť bývať naspäť do obce a následne ostatných žiadateľov, ktorí si bytový problém nezapríčinili sami.
- 2) Žiadateľ a ani manžel/ka/ nie sú vlastníkami, **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 z ohľadom na deti).
- 3) 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.
- 4) **V čase pridelenia bytu a trvania nájomnej zmluvy musí mať nájomca trvalý pobyt v obci Horné Hámre.**
- 5) **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** zariadenie 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 v dome, v ktorom bývajú,
- d) **Neoprávnene** sa nasťahovali do bytu, poskytnúť byt bez súhlasu vlastníka (obce) iným osobám, alebo vymenili byt bez súhlasu prenajímateľa,
- e) **Nepriaznivú** bytovú situáciu si zapríčinili 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) Prenajímateľom bytov v bytovom dome je obec Horné Hámre.
- 4) Správu nájomných bytov obstaráva obec Horné Hámre.
- 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) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá **neprevyší 3 roky** s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v zákone č.443/2010 Zb.z.
- 7) Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadaval o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, ale len na dobu určitú, ktorá neprevyší **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 §2 ods. 10 tohto nariadenia a v § 711 Občianskeho zákonníka.
- 10) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Horné Hámre
 - c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu v tomto nariadení
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - e) nájomca nemá žiadne 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 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, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje **do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.**

- 15) **Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.**
- 16) Od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, 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 Horné Hámre môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej, podľa osobitných predpisov.
- 23) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom 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 prenájme 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 príjmy 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 uvedeným v prílohe č. 1 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 a jej výpočet bude tvoriť prílohu tohto nariadenia.
- 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 komisia v zložení:
 - Starosta obce
 - Zamestnanec obecného úradu
 - Poslanec obecného zastupiteľstva

Po prerokovaní a posúdení žiadostí komisia zostaví poradie a zaradí žiadosti do zoznamu resp. osobitného zoznamu.

§7

1. Obecné zastupiteľstvo v Horných Hámroch sa na tomto všeobecne záväznom nariadení o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu uznieslo dňa 08.02.2012.
2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňa 24.02.2012.

Schválené : 08.02.2012

Vyhlásené : 09.02.2012

Nadobúda účinnosť : 24.02.2012

Ing. Milan Mokry
starosta obce