

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

OBCE ČELÁRE

č. 1/2015

O NÁJOMNÝCH BYTOCH

Obec Čeláre na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva pre územie obce Čeláre toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 1

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadosti, pridelovania nájomných bytov, nájomných vzťahov ako aj správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov, určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len zákon) a tohto všeobecne záväzného nariadenia.
2. Nájomné byty vystavané podľa predchádzajúceho odseku nemôže obec Čeláre previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 40 rokov¹ od vydania kolaudačného rozhodnutia, počas tejto doby sa musí zachovať nájomný charakter bytov.

§ 2

EVIDENCIA ŽIADOSTÍ A PRIDEĽOVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec Čeláre prostredníctvom obecného úradu, ktorého adresa je Obec ČELÁRE, Čeláre č. 120, 991 22 Bušince.
2. O pridelení nájomného bytu rozhoduje:
 - a) u novopostavených bytových domoch obecné zastupiteľstvo v na návrh starostu obce
 - b) pri uvoľnení používaného bytu starosta obce po prerokovaní s obecným zastupiteľstvom.
3. Cieľom výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Čeláre je najmä stabilizácia mladých rodín s deťmi v obci, z tohto titulu sa pri rozhodovaní o pridelení dvoj alebo trojizbového bytu prihliada najmä na túto skutočnosť t. j. pridelovať nájomné byty rodinám s deťmi alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto ustanovenia VZN rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Čelároch. Ďalšími kritériami pri pridelovaní bytov sú:
 - nalichavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú bytové aj majetkové pomery, sociálne kritéria a zdravotné dôvody
 - aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziludských vzťahov
 - finančné možnosti splácania nájomného.

§ 3 SPÔSOB UŽÍVANIA A SPRÁVY NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME

1. Byty v bytových domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytových domov.
2. Správu bytových domov obstaráva obec Čeláre v zmysle platných právnych predpisov.
3. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
4. 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.
5. 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.
6. V nájomných bytoch pridelených podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelných vecí a zmenu užívateľa.
7. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v § 6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
8. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 4 NÁJOMCA BYTU

1. Nájomný byt postavený resp. zakúpený s podporou Slovenskej republiky sa prenájme oprávnenej fyzickej osobe, ktorou môže byť:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ² ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
 - d) osoba žijúca v domácnosti, v ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ³.
2. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu ⁴. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu ⁵ za kalendárny rok predchádzajúci roku v ktorom vznikol nájom bytu, ak podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5 NÁJOMNÁ ZMLUVA

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. 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. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúce podmienky ustanovené osobitným predpisom⁶ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 1 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. b) tohto VZN.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona. Ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 ods. 1 tohto VZN môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku trojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 6 ZÁNİK NÁJMU

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká:

- a) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom
- b) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 3 a 4 tohto VZN predĺžená
- c) písomnou výpoveďou nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená
- d) písomnou výpoveďou zo strany obce ak nájomca:
 1. nesplní podmienky zákona a tohto VZN
 2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 3. nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome
 4. využíva prenajatý byt bez súhlasu 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 bytovom dome
 5. neužíva byt bez vážnych dôvodov
 6. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby
 7. osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Čeláre t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15.

Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v odseku 1 písm. d) bod 1 až 6 tohto VZN končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v odseku 1 písm. d) bod 7 tohto VZN končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§ 7
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. V zmysle ustanovenia § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bol návrh tohto VZN zverejnený na úradnej tabuli obce Čeláre od 10.11.2015 do 24.11.2015.
2. Na tomto VZN č. 1/2025 obce Čeláre o nájomných bytoch sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Čelároch dňa 25.11.2015.
3. V zmysle § 6 ods. 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení bolo toto VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Čeláre od 26.11.2015 do 10.12.2015.
4. Toto VZN č. 1/2015 obce Čeláre nadobúda účinnosť dňom 10.12.2015.



Vojtech Adam
starosta obce

- 1) § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov
- 2) § 45 – 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov
- 3) resp. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších zmien a doplnkov
- 4) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov
- 5) § 4 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov
- 6) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov