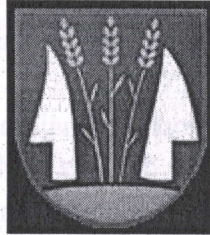


Obec Pataš



Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 1/2022

O PODMIENKACH NÁJMU OBECNÝCH BYTOV

Prijaté uznesením Obecného zastupiteľstva č. 11 zo dňa 7.3.2022
Zverejnené dňa: 8.3.2022
Zvesené dňa:
Platné od:

Obecné zastupiteľstvo v Pataši v súlade s § 6 a § 11 ods.3 písm. g) zákona č.369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Čl. 4 ods.1 Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 8/1999 a ustanovením § 5 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2004 zo dňa 23.12.2004 vydáva nasledovné všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenájmu obecných bytov vo vlastníctve obce Pataš.

§ 1

Charakter bytov

1. V obytných domoch sú nájomné byty, ktoré obec Pataš môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Z nájomných bytov v obytných domoch sú nájomné byty, ktoré spĺňajú podmienky ustanovené dané Vyhláškou MZP SR č. 192/1994 Z.z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len "bezbariérový byt").
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

§ 2

Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len "nájomca") za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Pataš - ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: dva (tri) roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2, bod 5 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan so zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
6. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 2 bod 7 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) Nájomca má trvalý pobyt na území obce Pataš.
 - c) Naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.

- d) Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
8. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa §2 bod 7. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

§ 3

Nájomca bytu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou:
 - a) ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§2 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) neprevyšuje trojnásobok životného minima a súčasne je vyšší ako životné minimum vypočítané pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel celkového príjmu za posudzované obdobie a počtu kalendárnych mesiacov tohto obdobia, (vyplní sa príloha č. 1 tohto VZN)
 - a) ktorá nemá nezaplatené záväzky a nedoplatky voči obci
2. Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu bude uzatvorená len s občanom s ťažkým zdravotným postihnutím.
3. Ak občan uvedený v § 3 bod 2. VZN nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome, v takomto prípade však dohodnutá doba nájmu nesmie presiahnuť jeden rok, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa § 3. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa §3 bod 2. VZN.

§ 4

Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Výšku nájomného v obecných nájomných bytoch postavených s účasťou štátnej dotácie, určí obecné zastupiteľstvo uznesením podľa Opatrenia MF SR z 26. januára 2001 č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer Ministerstva financií SR z 12.marca 1996 č. R-1/1996, a to tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5 % obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 % , náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5 % , náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5 % a zisk maximálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny bytu.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
4. Obec pred uzavretím nájomnej zmluvy uzatvorí zmluvu o budúcej nájomnej zmluve.

Zmluva bude obsahovať povinnosť nájomníka zložiť finančnú zábezpeku, ktorá je vo výške sešťmesačného nájomného vyčíslené na konkrétny byt, ktorý sa prenajíma. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je najneskôr jeden deň pred podpísaným nájomnej zmluvy na základe zmluvy o budúcej nájomnej zmluvy, najviac však 30 dní pred uzavretím zmluvy o nájme. Ak nedôjde o uzavretiu nájomnej zmluvy, obec zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

5. Finančná zábezpeka podľa odseku 4, vo výške 6 mesačných splátok slúži na zabezpečenie dohodnutého nájomného, vo výške 6 mesačného nájmu na dohodnuté úhrady spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu obec vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
6. Ak sa v zmluvnom vzťahu nepokračuje, dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu, zloženú zábezpeku sa po odrátaní prípadného dlžného nájomného a prípadných škôd spôsobené prenajímateľom – zvyšná časť sa bezodkladne vráti nájomcovi.

§ 5

Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri pridelovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s Kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt v nájomnom dome schválenými obecným zastupiteľstvom.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy a nie sú upravené týchto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

§ 6

Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu obecných bytov č. 1/2015 zo dňa 05.06.2015
3. VZN nadobúda účinnosť dňom
4. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade v Pataši.

V Pataši, dňa



Ernest Takács
starosta obce