



Obec Ostrý Grúň v súlade s ustanovením §6 ods. 2 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-2/2008 zo dňa 21. novembra 2008, ktorým sa mení a dopĺňa výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 zo dňa 7. decembra 2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“):

**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Ostrý Grúň
č. 2/2018 zo dňa 26. apríl 2018
o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu**

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

- 1) Toto nariadenie upravuje podmienky nájmu 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 NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-2/2008 zo dňa 21. novembra 2008, ktorým sa mení a dopĺňa výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 zo dňa 7. decembra 2006 v znení neskorších predpisov (ďalej len „Výnos MV a RR SR“).
- 2) Nájomné domy uvedené v ods. 1 sú vo vlastníctve Obce Ostrý Grúň (ďalej len „obce“).
- 3) Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom do 40 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

**Článok 2
Podmienky pridelovanie nájomných bytov**

- 1) Obec Ostrý Grúň prednostne vyhovie žiadosti občanov s trvalým pobytom v Ostrý Grúň.
- 2) Žiadateľ a ani manželka žiadateľa nie sú vlastníkami, alebo spoluvlastníkmi bytu, resp. rodinného domu (výnimku v tomto bode môže udeliť starosta obce z dôvodov rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov s ohľadom na deti) a podmienok uvedených v článku 4, ods. 3, písm. a), b), c).
- 3) Žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby majú minimálne po dobu jedného roka pred podaním žiadosti preukázateľne stály príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia (zákon č. 413/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení v znení neskorších predpisov), ktorého výška presahuje životné minimum aj po odpočítaní výšky nájomného a služieb spojených s bývaním.
- 4) V čase pridelovania bytu a trvania nájomnej zmluvy musí mať nájomca a všetky s ním bývajúce osoby trvalý pobyt v obci Ostrý Grúň
- 5) Do zoznamu žiadateľov o byty sa nezaradia osoby, ktoré :
 - a/ nespĺňajú podmienky Výnosu MV a RR SR,
 - b/ sú nájomcami družstevného bytu, alebo boli nájomcami družstevného bytu a tento

- previedli na inú osobu,
- c/ porušujú dobré mravy vo svojom bydlisku a jeho okolí,
- d/ nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou,
- e/ majú nevyporiadané záväzky voči obci, alebo sú členmi rodín s nevyporiadanými záväzkami voči obci,
- f/ nedosiahli vek 18 rokov.

6) O pridelení bytov jednotlivým žiadateľom rozhoduje komisia zvolená obecným zastupiteľstvom (výberom podľa podmienok, napr. vek, príjem a ďalších uvedených v článku 4, prípadne losovaním zo žiadateľov, ktorí splnili podmienky pridelenia bytu).

Článok 3

S pôsob 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 prenajať len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto nariadení.
- 3) Prenajímateľom a správcom bytov v bytovom dome je Obec Ostrý Grúň
- 4) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva.
- 5) 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 Výnosu MV a RR SR, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.
- 6) 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.
- 7) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 8) 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/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu v tomto nariadení,
 - c/ nie je dôvod na vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - d/ nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
- 9) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu tých žiadateľov, ktorí na základe výzvy obce neaktualizujú údaje do 30 dní odo dňa jej doručenia.
- 10) Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v bytovom dome eviduje obec.
- 11) Nájomcov určí komisia zo zoznamu žiadateľov.
- 12) Nájomca je povinný najneskôr do 15 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu podpísať nájomnú zmluvu. Pokiaľ v stanovenom termíne nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.
- 13) Nájomca musí najneskôr do deň podpísania nájomnej zmluvy, pred jej podpísaním, uhradiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného na účet obce. Pokiaľ nedôjde k úhrade v určenom termíne žiadateľovi zaniká nárok na pridelený byt.
- 14) Od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude prenajímateľ požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 15) Obec počas lehoty uvedenej v Čl. 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.

16) Do nájomných bytov sa na pobyt môžu prihlásiť 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.

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

19) Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o nájme bytu, jedine z obzvlášť závažných dôvodov, ktoré je povinný uviesť vlastníčkovi bytu.

20) Obec môže vypovedať nájomnú zmluvu pred ukončením jej platnosti podľa osobitných predpisov (§ 711 Občianskeho zákonníka).

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

22) Akékoľvek úpravy v bytoch budú možné len s výslovným súhlasom obce a na vlastné náklady, ktoré nebudú nárokovateľné v prípade zrušenie, resp. nepredĺženia nájmu.

Článok 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. 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; pritom 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 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa ods. a.),

2/ V zmluve o nájme sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a vo Výnose MV a RR SR a nájomca bude možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu; ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1, uzatvorí sa zmluva o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok :

a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime) vypočítaný podľa ods. 1 písm. a, 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 sa môže uzatvoriť zmluva o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a v bode 1,

b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime) vypočítaný podľa ods. 1 písm. a, prevyšuje tri a pol násobok životného minima; zmluvu o nájme možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.

3) Ustanovenie § 5 ods. 1, písm. a Výnosu MV a RR SR sa nepoužije ak :

a) obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 Výnosu MV a RR SR a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,

b) obec prenajme byt 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 krívd) a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie; pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt,

c) obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

Článok 5

Nájomné

- 1) Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- 2) Konkrétna výška nájomného bude stanovená pri protokolárnom prevzatí bytov a jej výpočet bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
- 3) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

- 1) V prípadoch týmto nariadením neupravených platia ustanovenia zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov a Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-2/2008 zo dňa 21. novembra 2008, ktorým sa mení a dopĺňa výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V - 1/2006 zo dňa 7. decembra 2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.
- 2) Návrh Všeobecne záväzného nariadenia vyvesený od 9.4. 2018 do 26.04.2018, v uvedenej dobe aj zverejnený na internetovej stránke obce.
- 4) Vyhodnotenie pripomienok k všeobecne záväznému nariadeniu dňa 26.04.2018.
- 5) Všeobecne záväzné nariadenie schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 16/2018 zo dňa 26.04.2018.
- 6) Všeobecne záväzné nariadenie vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli od 9.04.2018 do 26.04.2018.
- 7) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1.05.2018.

Bc. Jana Angletová
starostka obce