

Obec Dunajská Lužná



**Všeobecne záväzné nariadenie  
č. 13/2016  
o pridelovaní nájomných bytov v nájomných bytových domoch  
postavených s použitím verejných prostriedkov na účely podpory  
sociálneho bývania**

Zverejnené pred schválením:	10.11.2016	
Zvesené pred schvaľovaním:	25.11.2016	
<b>Schválené:</b>	<b>29.11.2016</b>	<b>uznesením č. 2016/13-10</b>
Vyvesené po schválení:	09.12.2016	
<b>Nadobúda účinnosť:</b>	<b>01.01.2017</b>	

# **Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/2016 o pridelovaní nájomných bytov v nájomných bytových domoch postavených s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

Obec Dunajská Lužná (ďalej aj „obec“) na základe § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva nasledovné Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“).

## **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

- 1) Toto VZN upravuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie bytu, pridelovania bytov, výšku nájomného, obsah nájomnej zmluvy a všetky ďalšie právne vzťahy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplývajúce z nájmu bytov, ktoré boli postavené s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „nájomné byty“).
- 2) Nájomné byty špecifikované týmto VZN sú vo vlastníctve obce s tým, že tieto byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od ich nadobudnutia, ak to platná legislatíva neumožní inak.
- 3) Obec je prenajímateľom a zároveň zabezpečuje správu bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

## **Článok 2 Žiadosti o pridelenie nájomného bytu**

- 1) Informácie súvisiace s pridelovaním nájomných bytov poskytuje Obecný úrad v Dunajskej Lužnej (ďalej len „obecný úrad“).
- 2) Na základe žiadosti záujemcov o pridelenie nájomného bytu, ktorú možno podať buď osobne v podateľni obecného úradu, alebo zaslať poštou na adresu obce, obecný úrad poskytne formulár žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
- 3) Obecný úrad následne skontroluje
  - a) správnosť a úplnosť podanej žiadosti,
  - b) dodanie požadovaných dokladov.
- 4) Obecný úrad na základe vykonanej kontroly vytvorí zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky uvedené v Článku č. 3 ods. 1 tohto VZN.
- 5) Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú počas 2 rokov od ich zaevidovania. Po uplynutí 2 rokov obecný úrad vyzve žiadateľa, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nepošle obecnému úradu požadované údaje, jeho žiadosť sa vyradí z evidencie žiadostí.

## **Článok 3 Kritériá a postup na zaradenie do zoznamu žiadateľov**

- 1) Žiadateľ o nájomný byt bude zaradený do zoznamu žiadateľov len v prípade, ak spĺňa nasledovné podmienky:

- a) je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou žijúcich v spoločnej domácnosti je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou žijúcich v spoločnej domácnosti je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
    - i.) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ii.) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - iii.) aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce .
- 2) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 obecný úrad postupuje podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov, pričom
- a) mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
  - b) životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 3) Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

#### **Článok 4**

##### **Postup pri prideľovaní nájomných bytov**

- 1) O prideľovaní obecných nájomných bytov rozhoduje obecné zastupiteľstvo v Dunajskej Lužnej.
- 2) V prípade prideľovania nájomného bytu obecné zastupiteľstvo na tento účel poverí komisiu obecného zastupiteľstva pre sociálne veci, ktorá na základe posúdenia kritérií uvedených v odseku 3 vyberie zo zoznamu žiadateľov nového nájomcu.
- 3) Komisia obecného zastupiteľstva pre sociálne veci pri výbere nového nájomcu
  - a) uprednostní žiadateľov, ktorí v čase podania žiadosti mali v obci trvalý pobyt,
  - b) zohľadní sociálne podmienky žiadateľov a ich súčasné bytové podmienky, a to v poradí:
    - i.) rodina s nezaopatrenými deťmi,
    - ii.) samostatne žijúci rodičia z nezaopatrenými deťmi,
    - iii.) mladé rodiny bez detí,
    - iv.) ostatní občania.
- 4) Nájomný byt nie je možné prideľiť žiadateľovi, ak obec voči nemu alebo voči členovi jeho rodiny eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

#### **Článok 5**

##### **Výška nájomného**

- 1) Za užívanie nájomného 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) výška nájmu za nájomné byty podľa tohto VZN nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny nájomného bytu.
- 3) Nájomné sa uhrádza v mesačných splátkach, a to vždy do 15 dňa predchádzajúceho mesiaca.

## **Článok 6**

### **Zásady správy nájomných bytov a uzatváranie nájomných zmlúv**

- 1) Nájomné byty v bytovom dome je možné užívať len na základe nájomného vzťahu.
- 2) Obec, ako prenajíateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka.
- 3) 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.
- 4) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 5) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
- 6) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu, a to minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 7) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 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 triaplnásobok životného minima domácnosti nájomcu podľa článku 3 ods. 1 písm. a) VZN,
  - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti nájomcu podľa článku 3 ods. 1 písm. b) VZN.
- 8) Nájomnú zmluvu obec uzatvorí s nájomcom až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
- 9) V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- 10) Nájomca je povinný nahlásiť obci bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti vplyv na pridelenie nájomného bytu.
- 11) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## **Článok 7**

### **Finančná zábezpeka**

- 1) Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke . Podľa tejto dohody je nájomca povinný v lehote 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť obci na osobitný účet finančnú zábezpeku vo výške päťmesačného nájomného.
- 2) Zložená finančná zábezpeka sa použije:
  - a) na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,

- b) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
  - c) na úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu.
- 3) Finančnú zábezpeku obec zúčtuje a vyplatí nájomcovi najneskôr do 30 dní po skončení nájmu. Ak obec použije finančnú zábezpeku na úhradu škôd uvedených v odseku 2 písm. b) a c), vráti ju nájomcovi najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vykonané opravy.

## **Článok 8**

### **Zánik nájmu bytu**

- 1) Nájomná zmluva zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
  - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo písomnou výpoveďou obce.
- 2) Na návrh starostu obce sa nájomná zmluva môže vypovedať, ak
- a) nájomca nespĺňa podmienky podľa tohto VZN,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, a to keď:
    - i. neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
    - ii. prenechá nájomný byt alebo jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu obce,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, poškodzujú nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce na iný účel ako na bývanie,
  - e) nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, sústavne rušia pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - f) ubytuje v nájomnom byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce inej osoby,
  - g) porušuje domový poriadok.
- 3) Nájom bytu sa skončí aj uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace, a začína plynúť od 1 dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4) Nájomca nájomného bytu nemá pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu a ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu

## **Článok 9**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Obec Dunajská Lužná pri uzatváraní zmlúv na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010, bude po schválení tohto VZN postupovať podľa zákona č. 443/2010 Z. z.
- 2) Prípadné problémové a sporné záležitosti sa budú riešiť podľa príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného VZN a obsahu uzavretých nájomných zmlúv a pod.
- 3) Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Dunajskej Lužnej dňa 29.11.2016

a bolo schválené uznesením č. 2016/13-10.

- 4) VZN č. 13/2016 nadobúda platnosť a účinnosť 15-tym dňom odo dňa jeho zverejnenia po schválení v obecnom zastupiteľstve.
- 5) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Dunajskej Lužnej.

V Dunajskej Lužnej, 09.12.2016

**Štefan Jurčík**  
starosta obce v.r.