

**Všeobecné záväzné nariadenie  
obce Ďurčiná  
č. 1/2009**

**o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov  
v nájomných obytných domoch**

OZ obce Ďurčiná podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a na základe Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „Výnos“).

**v y d á v a**

VZN č.1/2009 o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch (ďalej len VZN).

**Čl. I**

**Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov v správe obce Ďurčiná a o postupe pri ich schvaľovaní a realizovaní nájmu.
2. Nájomné byty sú bytmi v správe obce Ďurčiná s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Ďurčiná bude vykonávať správu nad uvedenými nájomnými bytmi.
3. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
4. Počas lehoty uvedenej v Čl. I ods. 3) umožní Obec Ďurčiná 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.

**Čl. II**

**Nakladanie s nájomnými bytmi**

Nájomné byty môžu byť pridelené žiadateľom, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zák. č. 601/2003 Z. z. z 28.10.2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
2. mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, neprevyšuje 3-násobok

životného minima platného k 31.12. 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,

3. musí ísť o mladú rodinu, 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 uvedenú v bode 1.,
4. aspoň jeden z manželov je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí v čase podania žiadosti, schválenia a bývania,
5. nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu,
6. nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil sám.

### Čl. III

#### Zásady správy nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky, s výnimkou ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1. V tomto prípade bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov.
2. Nájomná zmluva pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu sa uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa takýto byt prenajať inej osobe a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok.
3. 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 a nájomca bude o 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 Čl. II uzatvorí zmluvu 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 vypočítaný podľa písmena Čl. II, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triaplnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu Čl. II ,
  - b. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Čl. II, prevyšuje triaplnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu,
4. Výška nájomného sa určí podľa platných predpisov.
5. Do prideleného nájomného bytu sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca a jeho deti, ktoré v čase pridelenia bytu žijú s ním v spoločnej domácnosti.
6. V týchto nájomných bytoch nemožno realizovať:
  - a) prevod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 Občianskeho zákonníka
  - b) výmenu bytov (mimo výmeny v bytovom dome)
  - c) prevod vlastníctva práv.

7. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu 1x ročne – každý 12. mesiac od podania žiadosti predloží na Obecný úrad v Ďurčinej podklady o tom, že spĺňa podmienky stanovené v Čl. II tohto nariadenia.
8. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní oznámiť na Obecný úrad v Ďurčinej každú zmenu, ktorá má vplyv na rozhodnutie o pridelení nájomného bytu.
9. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
10. Pred skončením nájmu je nájomca povinný byt vypratať, odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania formou zápisnice o odovzdaní bytu. Zodpovednosť za prípadné škody bude vyvolená podľa ustanovenia § 693 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomca zistenú a uplatňovanú škodu dobrovoľne neuhradí.
11. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenie poskytovaného s užívaním nájomného bytu je mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca,

#### **Čl. IV**

##### **Evidencia žiadostí**

Žiadosti žiadateľov o pridelenie nájomného bytu sa evidujú na Obecnom úrade v Ďurčinej.

#### **Čl. V**

##### **Postup pri prideloňovaní nájomných bytov**

Žiadosť žiadateľov o pridelenie nájomného bytu prerokuje Sociálna komisia OZ obce Ďurčiná, ktorá posúdi opodstatnenosť každej žiadosti o pridelenie bytu v zmysle Čl. II tohto nariadenia, vyhotoví zoznam uchádzačov a tento predloží na schválenie Obecnému zastupiteľstvu. Po schválení OZ starosta pridelí byty uchádzačom.

#### **Čl. VI.**

##### **Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie nájomnej zmluvy v zmysle Čl. III bod 1., môže 2 mesiace pred ukončením skončenia nájomného pomeru požiadať obec o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Žiadosť sa doručuje na Obecný úrad v Ďurčinej.

#### **Čl. VII**

##### **Zánik nájmu bytu**

Nájom bytu nájomcovi zanikne:

1. uplynutím doby nájmu, ak po uplynutí dohodnutého času nájmu nebola uzavretá nová zmluva o nájme bytu,
2. písomnou dohodou medzi správcom bytu a nájomcom bytu,
3. písomnou výpoveďou nájmu správcom bytu v zmysle § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Správca nájomného bytu môže vypovedať nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka s privolením súdu z nasledovných dôvodov:

4. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
5. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
6. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas 6 mesiacov užívať,
7. nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
8. nájomca využíva byt bez súhlasu správcu na iné účely ako na bývanie
9. Nájom bytu sa končí posledný dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. V zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2007 v znení neskorších predpisov § 5 ods. 2, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania, môže obec rozhodnúť, že 40 % bytov môže prenajať fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstarávanie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zák. č. 175/99 Zb.) a 10 % bytov, najmenej však 1 byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne zdravotnícke a bezpečnostné.
3. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Ďurčinej dňa 29. 01 2009 a nadobúda účinnosť 15-tým dňom po vyvesení na úradnej tabuli t. j. 13.02.2009

.....  
Anna Bieliková  
starostka obce