

Obec Čierna Voda podľa ustanovenia § 6 zákona SNR číslo 369/1990 Zb., ÚZZ NR SR číslo 612/2002 Z.z. o obecnom zriadení vydáva toto:

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Čierna Voda**

**číslo 1/2014**

**o podmienkach nájmu bytov postavených podporou štátu**

Obecné zastupiteľstvo v Čiernej Vode v zmysle § 11 ods.3 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení.

**§ 1**

**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom podporou štátu v rámci stavby Bytový dom s 9 B.J.
2. Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. Nájomný bytový dom uvedený v odseku 1 je vo vlastníctve Obce Čierna Voda (ďalej len „obce“)
4. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivu, ani celý bytový dom 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bytového domu.

**§ 2**

**Spôsob užívania a správy nájomného bytového domu**

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto VZN.
3. Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Čierna Voda.
4. Správu nájomného bytového domu zabezpečuje pre obec obecný úrad (ďalej len „správca“).
5. Starosta obce uzatvára nájomné zmluvy s nájomcom a to v mene obce, t.j. v mene prenajímateľa.
6. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú tri roky, s výnimkou ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom *so zdravotným postihnutím*. V tom prípade bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, ktorá neprevýši 10 rokov.
7. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
8. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 2 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.
9. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
  - a) nájomca požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Čierna Voda
  - c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu v tomto VZN

- d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka
- e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
10. Všetci žiadatelia musia mať trvalý pobyt na území obce Čierna Voda, alebo musia pochádzať z obce, nie sú nájomcami alebo vlastníkmi bytu, rodinného domu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu a nie sú schopní sami si riešiť svoju bytovú situáciu.
11. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
12. Starosta obce sa môže rozhodnúť, že 10 % bytov prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa ods. 11, 12 § 2 tohto VZN, ak takéto osoby zabezpečujú zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
13. Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v nájomných bytových domoch eviduje správca.
14. Nájomcov určí Obecné zastupiteľstvo zo zoznamu žiadateľov.

### § 3

#### Nájomca bytu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) neprevyšujú trojnásobok životného minima a nie je nižší ako 1,2 násobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov (§ 7 ods.6 zákona NR SR č. 195/1998 Z.z. o sociálnej pomoci v znení zákona NR SR č. 674/2006 Z.z.)

### § 4

#### 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 dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu.
3. Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé byty v bytových domoch po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu sa od budúceho nájomcu vyžiada finančná záruka, a to nasledovne: 6 – násobok mesačného nájmu.

§ 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 prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v tomto VZN.

§ 6

**Vyhlasenie a účinnosť**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Čiernej Vode dňa 24. 2. 2019 uznesením č. 5/108/29/02/2019.
2. VZN nadobúda právoplatnosť 11. 03. 2019.

Čierna Voda, dňa 24. 2. 2019



  
Mgr. Zuzana Csadyová, starostka obce