

Obecné zastupiteľstvo v Lopašove na základe § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoji bývania a o sociálnom bývaní a v súlade do zákonom č. 150 /2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov s použitím Občianskeho zákonníka č. 40/ 1964 Zb. v platnom znení vydáva :

Všeobecne záväzné nariadenie obce Lopašov

3/2022

O nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lopašov.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1) Toto VZN ustanovuje podmienky prenájmania nájomných bytov, stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR a vlastných zdrojov obce a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

2) Byty v bytovom dome : - Bytový dom - 6 b.j. Lopašov (2006)

- Bytový dom - 7 b.j. – nadstavba a prístavba Lopašov (2009)

Ďalej ako „bytový dom „, sú byty v osobitnom režime, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Lopašov (ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „obec“) zachová odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po dobu minimálne 30 rokov nájomný charakter bytov vo všetkých bytových jednotkách a minimálne po túto dobu platí zákaz prevedenie týchto bytov do osobného vlastníctva.

§ 2

Všeobecné podmienky nájmu a spôsob užívania bytov

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“) spĺňajúci podmienky § 22 ods. 3 č. 443/2010 Z.z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákona o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:

a) žiadateľ je občan Slovenskej republiky,

b) žiadateľ nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom , nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,

c) ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a zaviazá sa , že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného

domu, je táto skutočnosť považovaná na splnenie podmienky uvedenej v §4 ods. 1 písm. e) tohto VZN.

3) Oprávnenou fyzickou osobou v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania je :

a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak

1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima

d) osoba ktorá nepresiahla vek 30 rokov a

1. ktorej skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,

2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,

e) osoba ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,

f) osoba , ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Splnenie a trvanie týchto dôvodov **posudzuje Obecné zastupiteľstvo individuálne a rozhoduje trojpätinovou väčšinou.**

4) Obec ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iné obsahuje:

a) začiatok nájmu,

b) dobu nájmu,

c) výšku a splatnosť mesačného nájomného,

d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,

e) výšku a splatnosť 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
- j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

5) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného v lehote určenej obcou, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude zúčtovaná po skončení nájmu so zreteľom na § 2 ods. 10) VZN.

6) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri (3) roky s výnimkou, ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím v zmysle § 12 ods. 2) písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania alebo osoba ktorej sa poskytuje bytová náhrada v zmysle § 12 ods. 2 písm. b) a § 22 ods. 3) písm. d) zákona o dotáciách na rozvoj bývania pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže byť najviac 10 rokov.

7) V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájomnej zmluvy a zákona o dotáciách na rozvoj bývania, pričom prenajímateľ o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom ukončenia nájmu. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné pri súčasnom splnení tých podmienok:

a) nájomca spĺňa podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,

b) nájomca podá žiadosť a opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy a lehote troch mesiacov pred skončením nájmu,

c) nájomca má trvalý pobyt na území obce,

d) nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci,

e) naďalej spĺňa podmienky určené v tomto VZN,

f) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

8) Vo zvláštnych prípadoch nájmu vymedzených § 12 ods. 5) a 6) zákona o dotáciách na rozvoj bývania sa použijú ustanovenia § 2 ods. 1) až 7) VZN primeraným spôsobom.

9) v nájomných bytoch nemožno bez písomného povolenia prenajímateľa:

a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (napr. manžel, druh, deti a pod.),

3) K údržbe bytového domu , ktorá uje hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to :

- a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
- b) bleskozvodov,
- c) elektrickej inštalácie,
- d) plynových kotlov a komínov.

4) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 a nasl. Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.


§ 5

Záverečné ustanovenia

- 1)** V prípade záležitostí výslovne neupravených v tomto VZN sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona o dotáciách na rozvoj bývania.
- 2)** Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN číslo 2/2017 zo dňa 26.6.2017
- 3)** Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Lopašove dňa 10.6.2022 uznesenie číslo 9/2022, účinnosť od 1.7.2022

V Lopašove 14.6.2022




Marián Bederka

Starosta obce