

## **Obecné zastupiteľstvo obce Šelpice**

### **Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Šelpice**

Obecné zastupiteľstvo obce Šelpice, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 3 a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Šelpice ( ďalej len VZN ).

#### **PRVÁ ČASŤ ÚVODNÉ USTANOVENIA**

##### **Čl.1**

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov 46 nájomných bytov na Suchovskej ceste v Šelpiciach vo vlastníctve obce ( ďalej NB ) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.
2. NB sú bytmi vo vlastníctve obce Šelpice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Šelpice ( ďalej iba správca ) bude výlučne vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, vrátane rozhodovania o nájomných vzťahoch.
4. U uvedených bytov obec zachová nájomný charakter podoby najmenej 30 rokov.

#### **DRUHÁ ČASŤ REŽIM NAKLADANIA S NÁJOMNÝMI BYTMI**

##### **Čl.2**

1. NB – štandardné ( 46 b. j. ) sú určené pre fyzické osoby, ktoré spĺňajú túto podmienku: mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich sa posudzuje spoločne, podľa osobitného predpisu 1 a 2 ), neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. Mesačný príjem posudzovanej rodiny nesmie byť nižší ako životné minimum (mesačné) na každú spolubývajúcu osobu.
  2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia.
  3. Žiadateľ, manžel – (ka) ak nie sú vlastníckmi, väčšinovými spoluvlastníkmi, nájomcami alebo nie sú nájomcami, spolunájomcami (mestského, štátneho, družstevného, podnikového) bytu, vlastníckmi, väčšinovými spoluvlastníkmi bytu alebo domu, obecné zastupiteľstvo zaradí jeho žiadosť do zoznamu žiadateľov o byt. Túto skutočnosť doloží žiadateľ čestným prehlásením.
1. Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov.
  2. Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 23.11.2004 č. V - 1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

### Čl. 3

1. V zmysle príslušných zákonných ustanovení môže starosta obce na návrh OZ vydať súhlas na pridelenie 10bytov do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené príslušnými zákonnými ustanoveniami, ktorými sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení noviel, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko - sociálne potreby obce.
2. Pre potreby spoločnosti Peugeot Citroen Slovakia ( významná investícia ) bude vyčlenených podľa zákona maximálne 40% bytov.

### Čl.4

#### Zásady správy NB

1. Výšku nájmu bytu stanoví obec Šelpice v zmysle príslušných zákonných ustanovení tak, že maximálna cena ročného nájmu bytu sa určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
2. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
3. U týchto bytov nemožno realizovať individuálne výmeny bytov.
4. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
5. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný po ukončení nájmu v prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje. V tomto prípade správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici. Notárska zápisnica bude slúžiť ako doklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
9. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

### TRETIA ČASŤ REŽIM UŽÍVANIA NB

### Čl.5

#### Žiadosť o pridelenie bytu

1. Žiadosť o pridelenie NB musí obsahovať všetky údaje uvedené v tlačive ( príloha č.1 )
2. K žiadosti o pridelenie NB treba doložiť :
  - a) popis súčasnej bytovej situácie,
  - b) vývoj bytovej situácie za posledných 5 rokov,
  - c) potvrdenie výšky príjmov podľa čl.2 ods.1.
  - d) čestné prehlásenie podľa článku 2 ods.3

3. Žiadosti o NB sa budú evidovať na Obecnom úrade v Šelpiciach
4. Súčasťou žiadosti o pridelenie NB je vyplnený dotazník žiadateľa ( príloha č. 2 )

## Čl. 6

### Postup pri pridelení NB

1. Každú žiadosť prerokuje obecné zastupiteľstvo a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne ,či zaradí žiadateľa do zoznamu budúcich nájomcov o štandardný NB.
2. Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na voľný byt na dobu určitú 3 rokov schváli starosta obce na základe odporúčenia obecného zastupiteľstva
3. Na základe súhlasu starostu obce, OcÚ zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov a správca uzatvorí s ním zmluvu o budúcej zmluve a vyzve ho na zaplatenie zálohového vstupného poplatku. Po kolaudácii bytového domu uzatvorí s ním nájomnú zmluvu.
4. Zálohový vstupný poplatok je vedený na účte obce Šelpice a v prípade ukončenia nájmu medzi zmluvnými stranami, bude tento poplatok použitý nasledovne :
  - 5% zaplateného zálohového vstupného poplatku zostáva obci Šelpice na pokrytie administratívnych nákladov spojených s realizáciou zmeny nájmu predmetného bytu
  - pokrytie nezaplateného zmluvne dohodnutého nájomného
  - náhrada za poškodenie nájomného bytu
  - zostatok sa vráti nájomcovi

Zálohový vstupný poplatok sa stanovuje nasledovne:

2 - izbový byt	1 659,70 €
3 - izbový byt	1 991,64 €

## Čl.7

### Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Ak má nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Šelpiciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN, odporučí starostovi obce na schválenie.
3. Po akceptácii návrhu OZ starosta obce vydá písomný súhlas na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na dobu určitú t. j. 3 roky.

## Čl.8

### Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká :

1. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 7 tohto VZN predĺžená,
2. písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom,

3. písomnou výpoveďou nájomcu.
4. po prerokovaní OZ obce Šelpice a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca :
  - a) nespĺňa podmienky tohto VZN
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúceho z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytovania s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace ( § 711 odst.1 písmeno d OZ)
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f) bez súhlasu vlastníka byt prenajme alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu ( do tohto sa nezaratávajú návštevy kratšie ako 15 dní v priebehu jedného mesiaca ),
5. Ak bola daná písomná výpoveď nájomnej zmluvy, nájom NB sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 ( tri ) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady na opravy práce, súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa. V prípade, že vykonané zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## **ŠTVRTÁ ČASŤ ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

### **Čl.9**

1. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Výnimkou z tohto VZN môže schváliť iba OZ 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore s platnými zákonnými ustanoveniami, ktorými sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 07.02.2007.

V Šelpiciach dňa, 19.01.2007

Ing. Ján Štefanička  
starosta obce Šelpice

Schválené Obecným zastupitelstvom obce Šelpice dňa 19.01.2007

Vyvesené dňa : 22.01.2007

Zvesené dňa : 07.02.2007

Právoplatné dňa : 08.02.2007