

**Obec Veľké Kosihy**

**Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 4/2007**

**O PODMIENKACH NÁJMU OBECNÝCH  
BYTOV**

**Prijaté uznesením Obecného zastupiteľstva č. 9/2007 dňa 19. 12. 2007**

**Zo dňa : 15.12.2007**

**Zverejnené dňa : 20.12.2007**

**Účinnosť dňom : 5. 1.2008**

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Kosihách v súlade s § 6 a § 11 ods.3 písm. g) zákona č.369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Čl. 4 ods.1 Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 8/1999 a ustanovením § 5 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2004 zo dňa 23.12.2004 vydáva nasledovné všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenájmu obecných bytov vo vlastníctve obce Veľké Kosihy.

## § 1

### Charakter bytov

1. V obytných domoch sú nájomné byty, ktoré obec Veľké Kosihy môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Z nájomných bytov v obytných domoch sú nájomné byty, ktoré spĺňajú podmienky ustanovené dané Vyhláškou MZP SR č. 192/1994 Z.z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len "bezbariérový byt").
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

## § 2

### Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len "nájomca") za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Veľké Kosihy - ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v §2 bod 5 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan so zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
6. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 2 bod 7 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
  - a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
  - b) Nájomca má trvalý pobyt na území obce Veľké Kosihy.
  - c) Naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.

- d) Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
8. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa §2 bod 7. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

### **§ 3**

#### **Nájomca bytu**

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou:
  - a) ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§2 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) neprevyšuje trojnásobok životného minima a súčasne je vyšší ako životné minimum vypočítané pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel celkového príjmu za posudzované obdobie a počtu kalendárnych mesiacov tohto obdobia,
    - a) ktorá nemá nezaplatené záväzky a nedoplatky voči obci
2. Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu bude uzatvorená len s občanom s ťažkým zdravotným postihnutím.
3. Ak občan uvedený v § 3 bod 2. VZN nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome, v takomto prípade však dohodnutá doba nájmu nesmie presiahnuť jeden rok, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa § 3. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa §3 bod 2. VZN.

### **§ 4**

#### **Nájomné**

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Výšku nájomného v obecných nájomných bytoch postavených s účasťou štátnej dotácie, určí obecné zastupiteľstvo uznesením podľa Opatrenia MF SR z 26. januára 2001 č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer Ministerstva financií SR z 12.marca 1996 č. R-1/1996, a to tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5 % obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 % , náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5 % , náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5 % a zisk maximálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny bytu.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

## **§ 5**

### **Závěrečné 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 v nájomnom dome schválenými obecným zastupiteľstvom dňa 1.3.2002.

## **§ 6**

### **Vyhlásenie a účinnosť**

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu obecných bytov č. 3/2003 zo dňa 28.4.2003.
3. VZN nadobúda účinnosť dňom 5.1.2008.
4. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade vo Veľkých Kosihách.

Ing. Lajos Csóka  
starosta obce