




**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE DOMANIŽA
O NÁJOMNÝCH BYTOCH VO VLASTNÍCTVE OBCE
DOMANIŽA**

VZN č. 3/2017

Strana 1 z 4

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DOMANIŽA
O NÁJOMNÝCH BYTOCH VO VLASTNÍCTVE OBCE DOMANIŽA**

Návrh VZN		Schválené VZN	
Vyvesený dňa:	1. 3. 2017	Uznesenie OZ č.	8/2017 dňa 16. 3. 2017
Zvesený dňa:	16. 3. 2017	VZN zverejnené dňa:	21. 3. 2017
Miesto zverejnenia:	úradná tabuľa, webová stránka obce	Miesto zverejnenia:	úradná tabuľa, webová stránka obce
		Účinnosť VZN:	4. 4. 2017
		Zrušené VZN:	VZN obce Domaniža o nakladaní s nájomnými bytmi schválené Uznesením OZ v Domaniži č. 03/2011 B-2 z 22.11.2011


	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DOMANIŽA O NÁJOMNÝCH BYTOCH VO VLASTNÍCTVE OBCE DOMANIŽA	
	VZN č. 3/2017	Strana 2 z 4

§ 1 Úvodné ustanovenia

- (1) Obec Domaniža na základe § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a smerníc resp. výnosov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR vydáva pre územie obce Domaniža toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Domaniža o nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Domaniža (ďalej len „VZN“).
- (2) VZN upravuje najmä podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch, ktoré boli postavené s podporou štátu.
- (3) Obec Domaniža zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovania výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Obec Domaniža môže niektoré činnosti súvisiace so správou zabezpečovať dodávateľsky.
- (4) Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
- (5) Obec zabezpečuje, aby nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania boli využité na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.
- (6) Právna úprava základných ustanovení podmienok správy, pridelovania a nakladania s nájomnými bytmi v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania je v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zmien a doplnkov, zákone NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

§ 2 Podmienky pridelovania nájomných bytov

- (1) Obec Domaniža môže prenajať nájomný byt v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania nájomcovi, ktorý je oprávnenou fyzickou osobou podľa podmienok ustanovených v § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, prípadne inému nájomcovi za podmienok ustanovených v citovanom zákone o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.
- (2) O pridelení nájomného bytu rozhoduje komisia ustanovená za týmto účelom obecným zastupiteľstvom na základe návrhu obecného úradu, ktorý posudzuje splnenie podmienok a vypracuje zoznam uchádzačov.

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DOMANIŽA O NÁJOMNÝCH BYTOCH VO VLASTNÍCTVE OBCE DOMANIŽA	
	VZN č. 3/2017	Strana 3 z 4


- (3) Starosta môže rozhodnúť o pridelení bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 2 ods. 1 tohto VZN, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce, pričom platí, že podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt.
- (4) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenia lekára),
 - c) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - d) aktivity občana a jeho rodiny na rozvoji obce, t.j. zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie aktuálneho príjmu).
- (5) Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
- (6) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
- (7) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
- (8) O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca obec písomne požiadať, a to najmenej mesiac pred uplynutím nájmu na dobu určitú. Žiadosť predloží spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok oprávnenej fyzickej osoby podľa tohto VZN a zákona č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení. (§ 12, § 22 a nasl. cit. zákona o dotáciách).
- (9) Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.

§ 3

Nájomná zmluva

- (1) Podmienky súvisiace s uzatvorením nájomnej zmluvy, ako aj jej náležitosti, práva a povinnosti, ktoré vzniknú na jej základe, sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (najmä § 12 a nasl. cit. zákona) a posudzujú sa pri uzavieraní nájomnej zmluvy, pričom na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- (2) Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke, spôsob a lehota jej vysporiadania.

§ 3

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DOMANIŽA O NÁJOMNÝCH BYTOCH VO VLASTNÍCTVE OBCE DOMANIŽA	
	VZN č. 3/2017	Strana 4 z 4

Zánik nájmu bytu

- (1) Všeobecné možnosti zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
- (2) Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- (3) Pri výmene bytu žiadateľ predloží žiadosť o výmenu bytu spolu s požadovanými dokladmi. Pri výmene bytu ide o dohodu dvoch subjektov.
- (4) Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy, ak:
 - a) nájomca bytu alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - b) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c) bez súhlasu vlastníka, v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve (na evidenčnom liste) k tomuto bytu,
- (5) Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane nájomnej zmluvy.
- (6) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

§ 4

Záverečné ustanovenia

- (1) Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Domaniži č. 8/2017 zo dňa 16. 3. 2017 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. z. 4. 4. 2017.
- (2) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN obce Domaniža o nakladaní s nájomnými bytmi schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Domaniži č. 03/2011 B-2 zo dňa 22. 11. 2011.

František Matušík
starosta obce Domaniža