

Všeobecne
záväzné nariadenie obce Malá Domaša č. 03/2024,
ktoré upravuje nájom nájomných bytov
Bytového domu 9 b. j. J

Obec Malá Domaša v súlade s ustanovením § 6 ods. 4 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, Výnosom MVaRR SR z 22. 12. 2003 č. V-1/2003 – o regulácii cien nájmu bytov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zo dňa 26.10.2010

v y d á v a
všeobecné záväzné nariadenie obce Malá Domaša,
ktoré upravuje nájom nájomných bytov
Bytového domu 9 b. j. J

Článok I.
Úvodné ustanovenie

Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa stanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom nájomných bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

Článok II.
Nájom za byty

1. Cena mesačného a ročného nájmu predmetných nájomných bytov je určená z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Určuje sa podľa veľkosti podlahovej bytu takto:

Eur/m2 podlahovej plochy bytu (mesačne)	Eur/m2 podlahovej plochy bytu (ročne)
2,5803,-	30,9636,-

2. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktorý sa skladá z týchto častí:

Fond opráv spoločný:
Správa bytov (odpisy, správa účtov a agendy bytov)

41 Eur/mesačne
0,10 Eur/m²

Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte obce účelovo viazané na úhradu nákladov súvisiacich s opravami a správou bytov.

3. Do maximálnych cien nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, odvoz smeti a splaškov, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácnosti a ďalších služieb na ktorých sa dojedná prenajímateľ s nájomcom.

Článok III.

Spôsob určenia úhrady za nájom a zánik nájmu

1. Nájomné sa bude platiť na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle Občianskeho zákonníka medzi nájomcom a prenajímateľom mesačne do posledného dňa kalendárneho mesiaca. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv sa budú) sa bude splácať formou mesačných zálohových platieb vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv) za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo ako nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.

Článok IV.

Zásady správy nájomných bytov

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomných vzťahov.

2. Obec Malá Domaša ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka.

3. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak žiadateľ o nájomný byt je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.

4. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu ktorá neprevýši jeden rok. Po jej uplynutí, v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.

5. V nájomnej zmluve zakotví prenajímate právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nespĺňaní ustanovení osobitného predpisu, opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku čl. II. ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tom prípade so doba nájmu dohodne na jeden rok.
6. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN.
7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.
8. V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 OZ.
9. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu.
11. Nahlásiť prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti. Vplyvu na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).
12. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Článok V. Zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
2. Obec v zastúpení starostom obce je oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomca:
 - a) nespĺňa ustanovenia tohto VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace
 - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek výstrahe prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome
 - e) ubytuje bez súhlasu vlastníka bytu iné osoby
 - f) porušuje domový poriadok
3. Nájom bytu sa končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VI. Spoločné záverečné ustanovenia

1. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
2. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
3. Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa osobitných predpisov.
4. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy so môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
5. V zmysle § 11 ods. 1 v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zo dňa 26.10.2010, zachová obec nájomný charakter bytov počas celej životnosti bytovej budovy. Počas tohto umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného okresného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
6. Nájomný charakter bytu musí byť zachovaný počas celej životnosti bytovej budovy.

Článok VII. Účinnosť

1. Návrh tohto VZN bol zverejnený na pripomienkovanie dňa 29.11.2024.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Malej Domaši dňa 15.12.2024 uznesením číslo 76/2024.
3. Toto VZN obce Malá Domaša č. 03/2024, ktoré upravuje nájom nájomných bytov v Bytovom dome 9 b. j. J, nadobúda účinnosť dňom 01.01.2025.

PhDr. Jaroslav Makatúra
starosta obce