



**Všeobecné záväzné nariadenie**

**obce Spišský Hrhov**

**č. 3**

**O PODMIENKACH NÁJMU OBECNÝCH  
BYTOV V SPIŠSKOM HRHOVE**

Obecné zastupiteľstvo v Spišskom Hrhove na základe § 10 ods.2 písm. b) zák. č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 523/2004 Z. z. neskorších predpisov, nariadením vlády Slovenskej republiky č. 650/2006 Z. z. podrobnosti o poskytovaní podpôr, Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MV RR SR) č.V-1/2006, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, ako aj v súlade s §4 Zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, za účelom stanovenia a vykonania podmienok dohodnutých v zmluve uzatvorených medzi obcou a MV RR SR a v zmluve uzatvorenej medzi obcou a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠF RB), za ktorých bude obci poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu „nájomných bytových domov“ vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

### **Všeobecne záväzné nariadenie obce Spišský Hrhov č. 3 o podmienkach nájmu obecných bytov v Spišskom Hrhove**

#### **§ 1**

#### **Charakter bytov**

1. Nájomné byty postavené z prostriedkov Ministerstva výstavby a Štátneho fondu rozvoja bývania tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
2. Nájomný bytový dom neobsahuje ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky na trvalé bývanie občana s ťažkým zdravotným postihnutím (bezbariérový byt), nakoľko obec takú žiadosť neeviduje.
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, v lehote 30 rokov (slovom tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

#### **§ 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 ako prenajímateľ bytu – uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: maximálne na tri roky počínajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v §2 bod 5 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
  - a) sa nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nestanú vlastníkami rodinného domu a bytu
  - b) nájomca má trvalý pobyt na území obce Spišský Hrhov
  - c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.



### § 3

#### Nájomca bytu, kritériá hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup>, neprevyšujúcej trojnásobok životného minima<sup>4)</sup> platného k 31. 12. predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>5)</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“).
2. Nájomcom môže byť mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu 1.
3. Kritériom pridelovania bytov do nájmu je skutočnosť, že:
  - a) Žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.
4. Ustanovenie § 3 bod 1 sa nepoužije ak:
  - a) Prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.1 k Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.
  - b) Prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov<sup>1)</sup>; pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt .
  - c) Prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície<sup>2)</sup>, pričom však podiel prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.

### § 4

#### Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Budúci nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku čo bude stanovené podľa §5 ods.1 písm. e) Výnos MV RR SR č.V-1/2006.
3. Cena ročného nájomného sa určí dohodou, najmenej vo výške 1,5% z oprávnených nákladov.
4. Výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé byty po protokolárnom prevzatí stavby nájomných bytových domov.
5. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

**§ 5**  
**Záverečné ustanovenie**

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 prideliťovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v § 3 tohto VZN.

**§ 6**  
**Vyhlásenia a účinnosť**

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením na úradných tabuliach obce po schválení obecným zastupiteľstvom na dobu 15 dní.
2. VZN č. 3 nadobúda účinnosť pätnástym dňom vyvesenia.
3. VZN č. 3 je prístupné k nahliadnutiu na Obecnom úrade v Spišskom Hrhove.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Spišský Hrhov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Spišskom Hrhove Uznesením č. 3 zo dňa 24. 10. 2008.

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Spišský Hrhov dňa: 27. 10. 2008

VZN nadobúda účinnosť dňa: 11. 11. 2008

V Spišskom Hrhove dňa: 24. 10. 2008



PhDr. Vladimír Ledecký  
starosta obce

- 
- 1) Napríklad Zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov
  - 2) Zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - 3) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - 4) § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov
  - 5) § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov