

Všeobecné záväzné nariadenie obce Oravská Lesná č. 1/2021, ktoré upravuje nájom bytov

Obec Oravská Lesná v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 607/2003 o štátnom fonde rozvoja bývania

v y d á v a všeobecné záväzné nariadenie obce Oravská Lesná, ktoré upravuje nájom bytov

Článok I. Úvodné ustanovenie

Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa ustanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom 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 plochy bytu takto:

| Bytová jednotka | EUR/m ² podlahovej plochy bytu (mesačne) | EUR/m ² podlahovej plochy bytu (ročne) |
|-----------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1094 | 2,35,- | 28,20,- |
| 1137 | 2,35,- | 28,20,- |

2. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktoré sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu:

Fond správy a opráv bytový: 0,20 Eur/m²

Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte obce účelovo viazané na úhrady 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, odvoz smetí, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne 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.
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 ak 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. Nájomná zmluva¹ sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak žiadateľ o nájomný byt je občan so zdravotným postihnutím², u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.
3. 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 1 roka.
4. V nájomnej zmluve zakotví prenajímateľ právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
5. Cena ročného nájmu sa určí podľa výnosu max. 5 % z obstarávacej ceny.
6. Pre zabezpečenie splácania nájmu a úhrad za prípadné poškodenie bytu sa bude požadovať pred uzatvorením zmluvy čiastka 829,84 EUR, ktorá bude po troch rokoch vrátená, ak sa ukončí nájom s nájomcom, ktorý riadne platil nájom a nebude po troch rokoch byt poškodený alebo sa započíta nájomcovi, ktorému bol predĺžený nájom. Pri garsónke to bude 497,90 EUR.

Článok V.

Zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba 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 plnenia 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 porušuje dobré mravy v dome
 - e) ubytuje bez súhlasu vlastníka bytu ine osoby
 - f) porušuje domový poriadok
3. Nájom bytu sa končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. 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 sa môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
5. V zmysle § 5 ods. 1, písm. g) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 7. decembra 2006, č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, zachová obec nájomný charakter bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Počas uvedenej lehoty umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského 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 môže obec zmeniť až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.

Článok VII.

Účinnosť

1. Návrh tohto VZN bolo zverejnené na pripomienkovanie dňa 8.3.2021 a zvesené dňa 25.3.2021 bez pripomienok.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Oravskej Lesnej dňa 26.3. 2021 uznesením č. 15/2021.
3. Toto VZN obce Oravská Lesná bolo vyvesené od 31.3.2021 do 15.4.2021.
4. Toto VZN obce Oravská Lesná č. 1 /2021, ktoré upravuje nájom bytov, nadobúda účinnosť . 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. 16.4.2021.
5. Účinnosťou tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2009 k nájomným bytom zo dňa 1.1.2009.

V Oravskej Lesnej dňa

JUDr. Marek Majdiš, PhD., starosta obce

¹ § 685 Občianskeho zákonníka

² príloha č. 2 Výnosu MV ARR SR č. V-1/2006