

Návrh nariadenia vyvesený dňa : 12.11.2019  
Návrh nariadenia zvesený dňa : 2019  
Nariadenie vyvesené/vyhlásené dňa: 2019  
Nariadenie zvesené dňa : 2019

Obecné zastupiteľstvo v Gemerskej Hôrke na základe ustanovenia § 4 ods.3 písm. g a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „VZN“).

*v y d á v a pre územie obce Gemerská Hôrka*

## **N Á V R H**

### **V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É H O N A R I A D E N I A (VZN)**

**č.: 3/2019**

**o prideloванні bytov a nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve  
obce Gemerská Hôrka**

## **Čl. 1**

### **Úvodné ustanovenia**

- 1) Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie postupu a podmienok pri prenájaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Gemerská Hôrka a podmienok nájmu bytov v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Gemerská Hôrka postavených s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.  
Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postavených s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 2) Nájomné byty v bytových domoch (ďalej len „NB v BD“) sú vo vlastníctve Obce Gemerská Hôrka (ďalej len „obce“), postavené s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania sú vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- 3) Jednotlivé byty v BD sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý BD najmenej 30 rokov (slovom tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na BD.
- 4) Po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na BD je možné na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva NB prednostne odpredať nájomcom v prípade ich záujmu. Spôsob a podmienky predaja takéhoto majetku musí byť definované v Zásadách hospodárenia s majetkom obce v zmysle zákona o majetku obcí.
- 5) Rozhodovanie o nájomných vzťahoch a pridelovaní bytov prislúcha výlučne Obci Gemerská Hôrka.

## **Čl. 2**

### **Pridelovanie nájomných bytov**

- 1) Obec Gemerská Hôrka prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v obci Gemerská Hôrka, alebo s trvalým pracovným pomerom v obci Gemerská Hôrka a následne ostatných žiadateľov (mladé rodiny), ktoré spĺňajú podmienky žiadateľa.  
Žiadateľ a ani manžel/ka/ nesmú byť v čase podávania žiadosti ani po ňom vlastními, alebo spoluvlastníkmi bytu, resp. rodinného domu (výnimku v tomto bode môže udeliť starosta obce s dôvodov rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov s ohľadom na deti).
- 2) Žiadateľ, alebo aspoň jeden z manželov má pred podaním žiadosti pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového

zabezpečenia (zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov) a to platí aj v čase podania, aj v deň pridelenia bytu.

- 3) Do zoznamu uchádzačov alebo žiadateľov o byty sa nemusia zaradiť občania, ktorí:
- a.) sú nájomcami družstevného bytu, alebo boli nájomcami družstevného bytu a tento previedli na inú osobu;
  - b.) nespĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov;
  - c.) nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou;
  - d.) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín voči ktorým obec eviduje nevyrovnané splatné záväzky na miestnych daniach, na poplatku za komunálny odpad a drobný stavebný odpad, prípadne a iné finančné záväzky voči obci a bývajú v spoločnej domácnosti, ich žiadosť môže byť prijatá v prípade úhrady dlhu za obdobie počas ktorého bývali v spoločnej domácnosti,
  - e.) majú vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
  - f.) za posledné tri roky počítané od nadobudnutia účinnosti tohto VZN, nadobudli vlastnícke právo k bytu odkúpením nájomného bytu do osobného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy a následne ho predali tretej osobe.

### **Čl. 3**

#### **Spôsob užívania a správy NB v BD**

- 1) Byty v BD je možné užívať len v rámci platného nájomného vzťahu.
- 2) Byty v BD je možné prenechať zo strany obce Gemerská Hôrka do nájmu len fyzickým osobám ( ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto nariadení.
- 3) Prenajímateľom bytov v BD je Obec Gemerská Hôrka.
- 4) Správu NB zabezpečuje pre obec Gemerská Hôrka a to prostredníctvom Obecného úradu Gemerská Hôrka.
- 5) Obec Gemerská Hôrka uzatvára nájomné zmluvy s nájomníkmi.
- 6) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 zákona č. 443/2010 u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.
- 7) Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, ale len na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok. Po uplynutí tejto doby v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím stále nie je záujem, môže sa zmluva predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.

- 9) Doba nájmu začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
- 10) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť na základe čl. 2 tohto VZN.
- 11) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v BD je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
- 12) Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v nájomných bytových domoch vedie správca.
- 13) Nájomcov určí obecné zastupiteľstvo zo zoznamu žiadateľov.
- 14) Správca pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v BD vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu, ktorí na základe výzvy správcu nezaktualizujú svoje údaje do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.
- 15) Od nájomcu sa v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebudú požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 16) Do nájomných bytov sa prihlasujú na trvalý pobyt iba nájomcovia, ich blízke osoby v zmysle §116 obč. zákonníka a to príbuzní v priamom rade, alebo druh/družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
- 17) U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod práv súvisiacich s nájmom. Po pridelení bytu musí byť u nájomníkov splnená podmienka trvalého pobytu v Obci Gemerská Hôrka do jedného mesiaca po nasťahovaní, v opačnom prípade zanikne nájomná zmluva.
- 18) Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu .
- 19) Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o NB, jedine v obzvlášť závažných dôvodoch a je povinný ich uviesť a predložiť prenajímateľovi bytu a správcovi bytového fondu.
- 20) Obec Gemerská Hôrka môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej z dôvodu:
  - neplatenia nájomného,
  - zlého spolunažívania s ostatnými občanmi v bytovke,
  - ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých,
  - rušenia nočného kľudu,
  - znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, bytovky a jej okolia,
  - po písomnom upozornení a po uznaní oprávnenia upozornenia Komisiou verejného poriadku.

- 21) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a v primeranom stave odovzdať správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

#### **Čl. 4 Nájomca bytu**

- 1) Byt sa prenajme nájomcovi, ktorým môže byť:
- a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu ( § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ), neprevyšujú trojnásobok životného minima (v zmysle § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal;
  - b) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 45 rokov veku a spĺňa podmienku v odseku a).
- 2) Nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí obec na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
- 3) Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (Vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z .z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ak nebola doručená zo strany takejto osoby žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá nepresiahne jeden rok.
- 4) V zmluve o nájme upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto VZN.
- Nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu, ak nepožiadá o uzavretie zmluvy o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa podmienku podľa čl. 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:
- I. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Čl. 4 odst. 1 písm. a) tohto VZN, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje tri a pol násobok životného minima: zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o

nájme bytu a zákona 443/2010 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.

II. Príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov prevyšuje tri a pol násobok životného minima, zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o NB.

- 5) Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu je určená výškou 9 mesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- 6) Od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 7) Nájomca zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
- 8) Počas lehoty uvedenej v čl.1 bodu 3 umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy.
- 9) Podľa zákona 443/2010 Z.z. o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov sa nepoužije ak:
  - obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.
  - obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, táto osoba nemusí byť občanom Gemerskej Hôrky
  - alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôžu prehliadnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt.
  - obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zákon č.175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40%.

## Čl. 5

### Podmienky užívania nájomných bytov

#### Žiadosť o nájom bytu

- 1) Žiadosť o nájom musí obsahovať:
  - a) údaje o žiadateľovi
    - Meno, priezvisko žiadateľa /aj rodné meno/

- Meno, priezvisko /aj rodné meno/manžela/ky/, partnera/ky/, druha, družky
  - Dátum a miesto narodenia
  - Miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu
  - Miesto prechodného pobytu
  - Rodinný stav
  - Meno, priezvisko detí a ich dátum narodenia, počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
  - Vyhlásenia žiadateľa, že nie je výlučným vlastníkom bytu, alebo rodinného domu
  - Koľko izbových byt žiada
  - Telefónny kontakt
  - Potvrdenie obce, že žiadateľ nemá dlh voči obci Gemerská Hôrka
- b) doklad o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu, ak sa výška príjmu vyžaduje ako podmienka na nájom NB.
- c) doklad o zamestnaní alebo kópiu živnostenského listu, ak sa zamestnanie alebo iná zárobková činnosť vyžaduje ako podmienka na nájom NB.
- 2) K žiadosti o nájom bezbariérového bytu žiadateľ predloží :
- a) doklad o čistom mesačnom príjme, za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu
  - b) potvrdenie ošetrojúceho lekára o rozsahu zdravotného poistenia.
  - c) žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti je povinný jedenkrát ročne k 31.1. kalendárneho roka aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme za uplynulý kalendárny rok do 31.3. kalendárneho roka.

## **Čl. 6**

### **Postup pri prenajímaní nájomných bytov**

- 1) Žiadosť o nájom NB opísaných v článku 5 tohto VZN, žiadateľ podá na Obecnom úrade v Gemerskej Hôrke
- 2) Kontrolu súladu žiadosti s platnou legislatívou uskutoční Obec Gemerská Hôrka.
- 3) Každú žiadosť prerokuje Komisia výstavby a životného prostredia obecného zastupiteľstva v Gemerskej Hôrke (ďalej ako komisia) a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o NB.
- 4) Komisia zo zoznamu žiadateľov vyberie uchádzačov, ktorým navrhne vydať súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy.
- 5) Na základe zápisnice zo zasadnutia komisie sa pripraví na podpis starostovi obce súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na voľný NB na dobu určitú najviac 3 roky, resp. najviac na 10 rokov, na základe ktorej uzatvorí správca so žiadateľom nájomnú zmluvu.

- 6) Ak je voľný bezbariérový NB a na Obecnom úrade nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname žiadateľov o NB s ich súhlasom vybraný žiadateľ, s ktorým bude uzavretá nájomná zmluva na bezbariérový NB na dobu určitú 1 rok.
- 7) Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy k bezbariérovému bytu. Zároveň má však prednostné právo na zaradenie do zoznamu uchádzačov podľa čl. 2 odst. 3.
- 8) Oprávnený nájomca bezbariérového bytu, ktorý ma uzavretú nájomnú zmluvu na dobu určitú 1 rok má prednostne právo na vydanie súhlasu na nájom iného bytu, kde sa uzatvára nájomná zmluva na dobu určitú 3 roky, pokiaľ bude spĺňať podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy v zmysle platnej legislatívy.
- 9) V prípade, že žiadateľ je nájomcom iného bytu vo vlastníctve Obce Gemerská Hôrka, na ktorý sa nevzťahuje toto VZN, pravidelne platí nájomné za doteraz užívaný byt, zaviazá sa uvoľniť a odovzdať doteraz užívaný byt a spĺňa podmienky tohto VZN môže byť zaradený do zoznamu uchádzačov.
- 10) Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný predložiť správcovi notársku zápisnicu s exekučným titulom, ktorá zabezpečí práva prenajímateľa v prípade neplatenia predpísaného nájomného, alebo predpísanej úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu a odmietnutia sa vysťahovať, resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania bytu po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

## **Čl. 7**

### **Opakované uzavretie nájomnej zmluvy**

- 1) Obec Gemerská Hôrka je povinná upozorniť nájomcu NB o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
- 2) Nájomca NB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dni pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Gemerskej Hôrke žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN a stanoviskom správcu.
- 3) Pri opakovanom uzatváraní nájomnej zmluvy môže byť nájomná zmluva uzatvorená s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. 12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu NB nie je:
  - vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti u žiadateľov, ktorých hranica príjmu pri uzatváraní nájomnej zmluvy bola trojnásobok životného minima,



- vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti u žiadateľov, ktorých hranica príjmu pri uzatváraní nájomnej zmluvy bola štvornásobok životného minima.
- 4) Žiadosti nájomcov bytov o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi obce na udelenie súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je potrebné dodržať podmienky § 12, ods.3 a 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení noviel.
- 6) Po odporúčaní Komisie k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy starosta obce vydá písomný súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú v zmysle platnej legislatívy.

## **Čl. 8**

### **Zánik nájmu nájomného bytu**

- 1) Nájom nájomného bytu zaniká :
  - a) Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 7 tohto VZN predĺžená.
  - b) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, nájom NB zaniká uplynutím dohodnutého termínu v písomnej dohode;
  - c) Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi;
  - d) písomnou výpoveďou správcu.
- 2) Nájom NB zaniká písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak:
  - a) najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomne alebo predpísanú úhradu z a plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - b) najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
  - d) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho vybavenie ktoré je majetkom prenajímateľa;
  - e) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje príslušenstvo bytu, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome;
  - f) nájomca využíva prenajatý byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce na iné účely ako na bývanie;
  - g) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
  - h) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce Gemerská Hôrka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na

evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezapočítavajú návštevy kratšie ak o 15 dni);

i) nájomca a všetky osoby s ním bývajúce sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v obci Gemerská Hôrka

2) Pri zániku nájmu podľa bodu 1) písm. d) tohto článku sa Nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## **Čl. 9** **Zásady správy NB**

1) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2) Zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Po skončení nájmu, v prípade, že nájomca bude mať uhradené všetky poplatky spojené s užívaním bytu a byt odovzdá v stave primeranom a užívania schopnom stave, bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške nájomcovi do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu.

3) V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy medzi Obcou Gemerská Hôrka s ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka v plnej výške okrem prípadných úhrad uvedených v ods. 2 tohto článku.

4) Finančná zábezpeka za užívanie bytu bude po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Gemerská Hôrka a môže byť použitá na úhradu nákladov na údržbu a prípadné opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu. Ak budú potrebné finančné prostriedky na opravu zariadenia bytu, ktoré spôsobil nájomca resp. jeho rodinný príslušník, finančná zábezpeka bude použitá na tento účel.

5) V prípade smrti nájomcu bude finančná zábezpeka predmetom dedičského konania.

- 6) Ročné nájomné za prenájom NB sa v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR z 1. 11. 2011 č.01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. 4. 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.9.2008 č. 02/R/2008 sa určuje nasledovne:
  - vo výške 4,00% z obstarávacej ceny bytov v nájomných bytoch,
  - vo všetkých bezbariérových bytoch vo vlastníctve obce Gemerská Hôrka bude nájomné, vypočítané podľa tohto VZN, pre nájomcu – rodinu, v ktorej je aspoň jeden člen domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý spĺňa podmienky uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN znížené o 10 %.
- 7) U NB podľa tohto VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- 8) U NB podľa tohto VZN sa môžu realizovať výmeny bytu medzi oprávnenými nájomcami v rámci jednotlivých bytových domov, ako aj v rámci bytových domov navzájom, ak spĺňajú podmienky stanovené VZN pre príslušný bytový dom a podmienky osobitného zákona.
- 9) Výmena bytov podľa odseku 8 tohto článku VZN podlieha podanej žiadosti na obecný úrad a súhlasu starostu obce /komisie/
- 10) Obec Gemerská Hôrka môže na odporúčanie príslušnej Komisie oprávnenému nájomcovi bytu v odôvodnených prípadoch prideliť (prípadne vymeniť), iný voľný nájomný byt v zmysle tohto VZN. Súhlas vydáva starosta obce.
- 11) U NB podľa tohto VZN nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytom.
- 12) Každý nájomca NB a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do NB zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu a tento záväzok sa premietne aj do nájomnej zmluvy.
- 13) Nájomca NB po ukončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- 14) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody.
- 15) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie zariadenia NB na náklady nájomcu na miesto určené správcom.
- 16) Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 14. dňa bežného mesiaca.

## **Čl. 10**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
- 2) Výnimku z podmienok určených v tomto VZN týkajúcu sa:
  - a) výšky minimálneho príjmu, alebo
  - b) podmienky neprerušeneho trvalého pobytu v obci Gemerská Hôrka minimálne 2 roky, môže v odôvodnenom prípade schváliť starosta obce, ak táto nie je v rozpore s platným zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
- 4) Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú vymedzené týmto VZN sa riadia Občianskym zákonníkom.
- 5) Prenájom bytov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov podľa tohto VZN sa posudzuje a je schválený nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva.
- 6) Nakladanie s NB špecifikovanými v článku 1 odsek 2 tohto VZN sa bude riadiť aktuálne platnou právnou úpravou podmienok pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.
- 7) V prípade poskytnutia dotácie na rozvoj bývania pre výstavbu konkrétnych nájomných bytov a po začatí výstavby konkrétnych nájomných bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia podľa osobitného predpisu, upraví obec nakladanie s týmito nájomnými bytmi zmenou a doplnením tohto VZN, v súlade s aktuálne platnou právnou úpravou.
- 8) Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- 9) Konkrétna výška nájomného bude stanovená po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu tohto nariadenia.
- 10) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

## **Čl. 11**

### **Prechodné ustanovenia**

- 1) Zmluvy uzatvorené ku dňu účinnosti tohto VZN sú platné tak ako sú uzavreté. Uhradená, nečerpaná finančná zábezpeka podľa Čl. 9 odst. 2 pred účinnosťou tohto VZN sa nebude dopĺňať ani vracat' v prípade, že vo VZN dôjde k zmene výšky nájomného.

- 2) Žiadateľom zaradeným v zozname uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky tohto VZN a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Obec Gemerská Hôrka oznámi, že bolo prijaté nové VZN o pridelovaní bytov a nakladaní s bytmi vo vlastníctve obce Gemerská Hôrka. Žiadatelia podľa predchádzajúcej vety sú povinní zosúladiť podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN do 30 dní od oznámenia Obce Gemerská Hôrka. Správca posúdi splnenie podmienok tohto VZN.
- 3) Žiadatelia zapísaní do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN, sa považujú za žiadateľov zapísaných do zoznamu uchádzačov o pridelenie NB podľa tohto VZN.
- 5) Žiadateľov zaradených do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky podľa tohto VZN a nezosúladiť podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN podľa odseku 3 tohto článku, Správca zo zoznamu uchádzačov vyradí.

## **Čl. 12 Účinnosť**

1. Na návrhu tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Gemerskej Hôrke dňa .....2019 a schválilo ho uznesením č. ....
2. VZN č.x/2019 nadobúda účinnosť jeho vyhlásením, 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce, t.j. dňa .....
3. VZN č.x/2019 bude prístupné k nahliadnutiu po nadobudnutí účinnosti na obecnom úrade v Gemerskej Hôrke a na internetovej stránke obce [www.gemerskahorka.eu](http://www.gemerskahorka.eu) .

Prílohy VZN :

- náležitosti zoznamu žiadateľov
- vzor žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy

Ing Tibor Balázs  
starosta obce