

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Kružlov dňa 19. 09. 2016
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Kružlov dňa 08. 10. 2016
VZN nadobúda účinnosť dňa 24. 10. 2016

Obec Kružlov podľa § 4 ods.1, § 4 ods.3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o
obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 3/2016

*o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov
situovaných v objekte bytového domu súp. č. 1 na parc. č. 252/3 v kat. území Kružlov*

Prvá časť Úvodné ustanovenia

čl. 1

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prenájmu obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Kružlov situovaných v objekte bytového domu súp. č. 1 na parcele registra „C“ parc. č. 252/3 v kat. území Kružlov, zapísaných na LV č. 963 (ďalej iba „ONB“ alebo „byty“) a postup pri realizovaní ich prenájmu.
2. ONB sú bytmi vo vlastníctve obce Kružlov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Kružlov, ktorá ich nadobudla výstavbou, resp. prestavbou financovanou združením finančných zdrojov obce Kružlov, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a prípadne dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. ONB sa budú užívať na nájom. ONB môžu byť prenechané do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN.
4. Správu bytov bude vykonávať Obec Kružlov, prípadne správca poverený na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej s Obcou Kružlov.
5. Obec Kružlov zachová nájomný charakter týchto bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania počas doby 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Druhá časť Režim nakladania s ONB

čl. 2

1. ONB sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Obec Kružlov ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostavuje evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy na nájom bytu a zabezpečuje užívateľské vzťahy k bytu. Zabezpečením prevádzky a údržby bytov, vrátane vykonávania právnych a iných úkonov súvisiacich s prenájmom bytov, môže Obec Kružlov poveriť tretiu osobu.

čl. 3

Zásady správy ONB

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky, ak zo zákona č. 443/2010 Z. z. nevyplýva inak.
2. V nájomnej zmluve možno dohodnúť automatické opakované predĺženie trvania nájmu (bez potreby uzavretia dodatku k nájomnej zmluve alebo novej nájomnej zmluvy), ak tým nebude prekročená maximálna prípustná doba trvania nájmu podľa bodu 1 tohto článku VZN.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme ONB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a zákone č. 443/2010 Z. z.
4. Výška nájmu bytu sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu počas doby najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
8. Žiadateľ je povinný predložiť na Obecný úrad v Kružlove doklady o tom, že spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy určené zákonom č. 443/2010 Z. z. a týmto VZN.
9. Nájomca, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy podľa bodu 3 tohto VZN, je povinný minimálne 60 dní pred skončením nájmu ONB písomne požiadať Obec Kružlov o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pričom je zároveň povinný preukázať, že spĺňa podmienky na jej uzavretie.
10. Nájomca ONB je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Kružlove každú zmenu, ktorá nastala v údajoch vyplývajúcich z čl. 2 tohto VZN.
11. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
12. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Nájomca nesmie umožniť užívať byt žiadnej inej osobe okrem osoby uvedenej v nájomnej zmluve, s ktorou Obec Kružlov uzavrie písomnú nájomnú zmluvu.
13. Najneskôr v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu je nájomca povinný vystáť sa z bytu, byt vypratať a vypratý a vyčistený byt protokolárne odovzdať obci v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca nesie zodpovednosť za všetky spôsobené škody. Ukončením nájomnej zmluvy nezanikajú neuspokojené nároky obce voči nájomcovi a ani tie ustanovenia nájomnej zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku zmluvy.
14. V prípade, že sa nájomca v stanovenom termíne z ONB neodst'ahuje, obec Kružlov zabezpečí vypratanie ONB na náklady nájomcu.
15. Splatnosť nájomného je mesačne vždy do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.

Tretia časť

Režim užívania ONB

čl. 4

1. Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Kružlove.

čl. 5

Postup pri prideľovaní

1. Pri výbere žiadateľov o uzatvorenie nájomných zmlúv sa bude vychádzať zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Všetky právne a iné úkony súvisiace s prenájmom bytov je oprávnená uskutočňovať tretia osoba poverená na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej s obcou zabezpečovaním prevádzky a údržby bytov a vykonávaním právnych a iných úkonov spojených s prenájmom bytov. Ide najmä o nasledovné úkony: (i) uzatváranie zmlúv o nájme bytov, predmetom ktorých bude prenechanie jednotlivých bytov do nájmu fyzickým osobám, (ii) uzatváranie zmlúv, dohôd alebo iných právnych úkonov za účelom zabezpečenia splnenia záväzkov vyplývajúcich z nájomných zmlúv, (iii) uzatváranie dohôd o ukončení nájomných zmlúv, vypovedanie nájomných zmlúv, odstúpanie od nájomných zmlúv a uskutočňovanie ďalších právnych úkonov spojených s ukončením nájomných zmlúv, (iv) zabezpečovanie vypratania bytu a s tým spojené úkony, (v) preberanie bytov od nájomcov po skončení nájmu a odovzdávanie bytov nájomcom pri začiatku nájmu, (vi) zabezpečovanie vymáhania pohľadávok vzniknutých v súvislosti s prenájmom bytov, (vii) zabezpečovanie zastupovania obce pred orgánmi verejnej moci a verejnej správy a inými subjektmi (vrátane súdov, subjektov územnej samosprávy a pod.) vo veciach súvisiacich s bytmi v súlade s udeleným plnomocenstvom. Tieto právne a iné úkony bude poverený subjekt uskutočňovať v mene a na účet Obce Kružlov. Výber konkrétneho nájomcu nepodlieha súhlasu Obce Kružlov.

čl. 6

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím dojednanej doby nájmu, ak nedošlo k jej predĺženiu v zmysle čl. 3 tohto VZN.
2. Nájom bytu zaniká tiež písomnou dohodou medzi Obcou Kružlov a nájomcom.
3. Obec Kružlov môže kedykoľvek odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt alebo ak trpí užívanie bytu takým spôsobom, že obci vzniká škoda alebo hrozí značná škoda. Obec Kružlov je tiež oprávnená odstúpiť od nájomnej zmluvy v ostatných prípadoch vyplývajúcich zo všeobecne záväzného právneho predpisu.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak bol byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel nájomnej zmluvy alebo ak je byt preukázateľne zdraviu závadný.
5. Nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať až po uplynutí jedného roku nájmu, a to z dôvodu, že obec porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy a uvedené porušenie nenapraví ani v lehote 30 dní odo dňa doručenia

písomnej výzvy nájomcu na nápravu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.

6. Obec Kružlov je oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Štvrtá časť **Záverečné ustanovenia**

čl. 7

1. Toto VZN schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva v Kružlove dňa 07. 10. 2016 č. 35/2016 a nadobúda účinnosť dňa 24. 10. 2016.

Ing. Jozef Kmec
starosta obce