

Obecné zastupiteľstvo v Smoleniciach na základe zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá na poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení smernice MVRR SR č. 1/2001 a smernice MVRR SR č. 4/2001 vydáva pre územie Obce Smolenice toto:

## **Všeobecné záväzné nariadenie číslo 4/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov**

### **Čl. 1 ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenie“) je stanovenie podmienok nakladania s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Smolenice, na výstavbu ktorých bola poskytnutá dotácia na rozvoj bývania z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

1. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve Obce Smolenice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto nariadenie.
2. Obec Smolenice (ďalej len „majiteľ“) zveruje nájomné byty do správy Obecného úradu v Smoleniciach, SNP 52 (ďalej len „správca“), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prináleží majiteľovi (vlastníkovi).

### **Čl. 2 ZARADENIE ŽIADATEĽOV DO ZOZNAMU ŽIADATEĽOV**

1. Do zoznamu žiadateľov o prenájom nájomného bytu v majetku Obce Smolenice postaveného z prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a zo Štátneho fondu rozvoja bývania budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú tieto podmienky:
  - a) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré žijú so žiadateľom v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1/</sup> neprevyšuje 3-násobok životného minima,<sup>1/</sup> vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>1/</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,

- b) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré žijú so žiadateľom v spoločnej domácnosti, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu<sup>1/</sup> je vyšší ako životné minimum zvýšené o výšku nájomného,
  - c) žiadateľ je občanom SR a v obci Smolenice má trvalý pobyt. U manželov, príp. dvojice žijúcej v pomere druh – družka sa táto podmienka považuje za splnenú, ak sú obidvaja občanmi SR a trvalý pobyt na území obce Smolenice má aspoň jeden z nich. V prípade nedostatočného záujmu zo strany občanov obce Smolenice je možné zaradiť do zoznamu žiadateľov i občana s trvalým pobytom mimo obce Smolenice, a to na základe podanej žiadosti a splnenia podmienok tohto nariadenia,
  - d) žiadatelia nie sú vlastníkami, spoluvlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu,
  - e) žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov alebo dvojice žijúcej vo vzťahu druh – družka má minimálne 12 mesiacov pred podaním žiadosti vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, príp. podnikania a toto platí i v čase jej podania.
2. Žiadosť občana, ktorá nebude spĺňať podmienky tohto článku ods. 1 nebude zaradená do zoznamu žiadateľov.

### **Čl. 3 ŽIADOSŤ O NÁJOMNÝ BYT**

Žiadosť o nájomný byt musí obsahovať doklady preukazujúce splnenie podmienok vyplývajúcich z čl. 2 tohto nariadenia.

### **Čl. 4 PODMIENKY NÁJMU BYTOV A ZÁSADY PRENAJÍMANIA BYTOV**

1. Byty vo vlastníctve Obce Smolenice postavené z prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania sa budú považovať za nájomné do 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
2. Nájomná zmluva<sup>2/</sup> bude uzavretá na určitú lehotu, ktorá neprevýši 3 roky.
3. Nájomná zmluva<sup>2/</sup> na užívanie bytu žiadateľa bude uzavretá iba so žiadateľom spĺňajúcim podmienky v zmysle čl. 2 ods. 1 písm. a) až e) tohto nariadenia.
4. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise<sup>2/</sup> a v tomto nariadení.
5. Výšku nájmu stanoví Obec Smolenice v súlade s opatrením Ministerstva financií SR z 26. januára 2001 č. R-1/2001 tak, že cena ročného nájmu bytu sa stanovuje najviac vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Výšku nájmu schváli obecné zastupiteľstvo.

6. Žiadateľ sa zaviaže platiť nájomné stanovené v súlade s opatrením Ministerstva financií SR platným v čase uzavretia nájomnej zmluvy, ktoré vlastník bytov (Obec Smolenice) zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúce roky vždy pri predĺžení nájomnej zmluvy.
7. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce.
8. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy.
9. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, a to vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
10. V nájomnom byte nemožno prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, a to počas trvania nájomnej lehoty.
11. Nájomný byt nie je možné dať do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmeny bytov, prevod vlastníckych práv a vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu.
12. Nájomca nemôže vykonávať nijaké stavebné úpravy, resp. drobné stavby v nájomnom byte bez súhlasu správcu. Prípadne vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnávajú.
13. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájomnej lehoty ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
14. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
15. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica (ktorú nájomca zabezpečí na vlastné náklady) a nájomca v nej vyjadří súhlas s podmienkami ustanovenými týmto nariadením a určí miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade skončenia nájmu a uplatnenia čl. 4 ods. 16 tohto nariadenia. Notárska zápisnica bude podkladom na výkon rozhodnutia vyprataním bytu.
16. V prípade, že sa nájomca k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vyprataním bytu na náklady nájomcu bytu na miesto určené v notárskej zápisnici (čl. 4 ods. 15).

## **Čl. 5**

### **POSTUP PRED UZAVRETÍM NÁJOMNEJ ZMLUVY**

1. Žiadosti občanov spĺňajúcich podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy prerokováva bytová komisia obecného zastupiteľstva. Na základe jej odporúčania rozhoduje o uzavretí nájomnej zmluvy starosta obce.

## Čl. 6 OPAKOVANÉ UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle čl. 4 tohto nariadenia, je povinný 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť do podateľne Obecného úradu v Smoleniciach žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených týmto nariadením.
2. Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokúva komisia obecného zastupiteľstva a odporúča starostovi obce na schválenie.
3. Starosta obce po prijatí odporúčania bytovej komisie obecného zastupiteľstva podpíše novú nájomnú zmluvu uzavretú na určitú lehotu avšak najviac na 3 roky.

## Čl. 7 ZÁNİK NÁJMU

### **Nájom bytu zaniká:**

1. uplynutím nájomnej lehoty;
2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom;
3. písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi;
4. po prerokovaní v bytovej komisii obecného zastupiteľstva a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľovi, ak nájomca:
  - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu správcu,
  - b) nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v nájomnom bytovom dome,
  - c) nájomca alebo ten, kto s ním býva, využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - d) neužíva byt bez udania vážnych dôvodov,
  - e) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. Do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní.
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## **Čl. 8 OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomníci, ktorým bol pridelený nájomný byt zložia na účet obce v DEXIA banke Slovensko, a. s., Trnava (č. účtu: 1112729001/5600), resp. v pokladni Obecného úradu v Smoleniciach finančné prostriedky vo výške:
  - a) 34 000,- Sk (slovom tridsaťštyritisíc slovenských korún) za 2-izbový byt,
  - b) 43 000,- Sk (slovom štyridsaťtritisíc slovenských korún) za 3-izbový byt,ktoré bude použité ako finančná záruka na splácanie nájomného a za služby spojené s nájomom bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
2. Z celkového počtu 46 nájomných bytov je z regulácie 3-násobku životného minima vyňatých 10 % dokončených nájomných bytov, t. j. 4 byty, ktoré sa môžu prenajať aj osobe s vyšším príjmom, pokiaľ táto osoba zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce.
3. Správca nájomných bytov ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov v príslušnom nájomnom bytovom dome.
4. Ak sa správca nájomných bytov nedohodne s nájomníkmi na vytvorení samosprávy podľa odseku 3 tohto článku, správca zabezpečí prevádzku a údržbu spoločných priestorov v príslušnom nájomnom bytovom dome na náklady nájomníkov.

## **čl. 9 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. O žiadateľoch nájomných bytov vedie Obec Smolenice zoznam žiadateľov.
2. Podmienky určené týmto nariadením sú súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom Obce Smolenice na jeho zasadnutí dňa 4.05.2007.
4. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce t.j. 20.5.2007.
5. Zmeny a doplnky k tomuto nariadeniu schvaľuje obecné zastupiteľstvo Obce Smolenice.
6. Týmto nariadením sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2004.

**Pavol Zárecký v. r.**  
starosta obce

Vyvesené dňa 5.5.2007  
Zvesené dňa

---

<sup>1/</sup> zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>2/</sup> Občiansky zákonník

## Nájom za byty a služby spojené s bývaním

2 - izbový byt - podlahová plocha 56 m<sup>2</sup>

Nájom	3 130,-
Fond opráv	280,- (5,- Sk/m <sup>2</sup> )
Služby spojené s bývaním :	
El.energia -spoločné priestory Preddavok	50,-
Vodné a stočné - preddavok 1 osoba 3m <sup>3</sup> x 50,- Sk/m <sup>3</sup>	150,- x počet osôb
Správa nájomných bytov	100,-
<b>Spolu za 1 osobu a mesiac:</b>	<b>3 710,-</b>

3 - izbové byty - podlahová plocha : zaokrúhlene 80 m<sup>2</sup> -79,43 m<sup>2</sup>,  
79,58 m<sup>2</sup>  
79,94 m<sup>2</sup>

Nájom	4 460,-
Fond opráv	400,- (5,- Sk/m <sup>2</sup> )
Služby spojené s bývaním :	
El.energia -spoločné priestory Preddavok	50,-
Vodné a stočné - preddavok 1 osoba 3m <sup>3</sup> x 50,- Sk/m <sup>3</sup>	150,- x počet osôb
Správa nájomných bytov	100,-
<b>Spolu za 1 osobu a mesiac :</b>	<b>5 160,-</b>

Platby nájomníkov :

1. Nájom a služby spojené s nájmom bytu : Dexia Banka č. účtu  
1112729001/5600
2. Fond údržby : Dexia Banka č. účtu 1112723005/5600

Náklady spojené s bývaním :

1. Spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch bude preddavkom vo výške 50,- Sk / 1 byt. Vyúčtovanie 1 x za rok podľa faktúry Západoslovenskej energetiky.
2. Vodné a stočné bude preddavkom mesačne vo výške 150,- Sk / 1 osoba Vyúčtovanie 1 x za rok podľa skutočného odberu a faktúr TAVOS.