

## **Všeobecné záväzné nariadenie obce Pružina č. 3/2012**

Obec Pružina súlade s ustanoveniami § 10 ods. 2 písm. b) zákona č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 536/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, nariadením Vlády Slovenskej republiky č. 432/2007 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr, Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MVRR SR) č. V-1/2006 v znení Výnosu č. V-1/2007, Výnosu č. V-1/2008 a V-2/2008, 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 Pružina a MVRR SR a v zmluve uzatvorenej medzi obcou Pružina a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), za ktorých bude obci poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MVRR SR na výstavbu „nájomných bytov“

**vydáva toto**

### **Všeobecné záväzné nariadenie obce Pružina o podmienkach nájmu bytov určených na nájom pre obyvateľov obce Pružina postavených s podporou štátu.**

#### **§ 1**

##### **Charakter bytov**

1. Nájomné byty tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“).
2. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovom tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomné byty.
3. Obec Pružina vykonáva správu nájomných bytov.

#### **§ 2**

##### **Spôsob užívania bytov**

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné ponechať 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: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenechá do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

6. V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu; a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa § 3, ods. 1 tohto VZN, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:
  - a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> vypočítaný podľa § 3, odsek 1, písm. a) tohto VZN, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť nájomnú zmluvu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v § 3, odsek 1, písm. a) tohto VZN,
  - b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>2</sup> vypočítaný podľa § 3, odsek 1, písm. a) tohto VZN, prevyšuje triapolnásobok životného minima; nájomnú zmluvu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.
7. Nájomca je povinný začať užívať byt do 90 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Nedodržaním tejto podmienky obec Pružina odstúpi od nájomnej zmluvy.
8. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 6 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 6 tohto VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
9. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom MVaRR SR, Krajského úradu v Trenčíne, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vysťahovať, byt vypratať a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj Prehlásenie, v ktorom nájomca určí miesto na vypratanie z nájomného bytu pri nedodržaní podmienok stanovených v nájomnej zmluve.

### § 3

#### Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Prenajímateľ byt 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<sup>3</sup>, neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>4</sup> platného k 31. decembru 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

<sup>1</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>2</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>3</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>4</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

<sup>5</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

- rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“) alebo
- b) 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. písm. a).
2. Ustanovenia § 3 ods. 1 sa nepoužije ak:
- a) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím 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>6</sup> a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie; pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo
  - 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>7</sup>, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.
3. Ďalšie kritéria pri pridelení bytov do nájmu v tomto poradí sú:
- a) žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi,
  - b) ak voči žiadateľovi obec neeviduje žiadne pohľadávky,
  - c) inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť byt len v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci,
  - d) ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa horeuvedených kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt.
4. Aspoň jeden z manželov (žadateľov) je :
- a) Samostatne zárobkovo činnou osobou
  - b) V trvalom pracovnom pomere
  - c) Poberateľom dôchodku
  - d) Má iný hodnoverný legálny finančný zdroj, ktorý hodnoverne preukáže a toto platí i v čase podania žiadosti

#### **§ 4 Nájomné**

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku v súlade s § 5 ods. 1 písm. e) Výnosu MVR SR č. V-1/2006 vo výške trojmesačného nájomného.
3. Ceny mesačného základného nájomného v obecných nájomných bytoch sa určujú podľa rozlohy bytu v závislosti na výške poskytnutých finančných prostriedkov zo ŠFRB a z rozpočtu obce vid'. : Príloha č.2, 3.

---

<sup>6</sup> Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov.

<sup>7</sup> Zákon č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov. Stanovenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vid' príloha č. 1
5. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia, ich manželia a ich detí, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, prípadne druh, družka a rodič.

## **§5 Zánik nájmu**

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím posledného dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. So súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
  - b) alebo hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
  - d) alebo 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 bytovom dome,
  - e) alebo neužíva byt bez vážnych dôvodov
  - f) alebo bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v predmetnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

## **Článok 6 Osobitné ustanovenia**

1. Do 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú čiastku na zabezpečenie splácania nájomného, služieb a úhrad nákladov spojených s užívaním nájomného bytu: vo výške 3-mesačného nájmu.
2. Zásady tvorby a čerpanie finančnej zábezpeky upravuje Predpis, ktorý je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu nájomcom finančnú čiastku uvedenú v ods. 1 po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.

4. Obec môže rozhodnúť, v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov, po uplynutí 30 rokov od kolaudácie nájomných bytov uvedených v článku 1 tohto VZN o ďalšom nakladaní s nájomnými bytmi.

## **§ 7**

### **Záverečné ustanovenia**

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 udeľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v § 3 tohto VZN.
3. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond opráv a údržby minimálne vo výške 0,25 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Pružina upravuje vnútorná smernica o tvorbe a čerpaní fondu opráv obce Pružina.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
5. Výnimku z tohto všeobecne záväzného nariadenia môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo s podmienkou, že táto nie je v rozpore s platným Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
6. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Pružine.

## **§ 6**

### **Vyhlásenie a účinnosť**

1. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Pružina č. 02/2007 zo dňa 15.3.2007.
2. Obecné zastupiteľstvo v Pružine sa uznieslo na vydaní tohto VZN dňa ....., uznesením č. .... a toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Pružine, t.j. ....

V Pružine, 6.9.2012

Michal U š i a k  
starosta obce

Vyvesené dňa: 7.9.2012  
Zvesené dňa : .....

<sup>1</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>2</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>3</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>4</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

<sup>5</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

<sup>6</sup> Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

<sup>7</sup> Zákon č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## Výška úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu v nájomných bytoch

1. Výška úhrad spojená z užívaním bytu v nájomných bytoch pre nových nájomníkov

a)	vykurovanie	<b>0,65 €/m<sup>2</sup></b>
b)	Ohrev teplej úžitkovej vody	<b>17,42 €/osoba</b>
c)	Studená voda	<b>2,50 €/osoba</b>
d)	Kanalizácia - Stočné	<b>6,00 €/byt</b>
e)	Elektrická energia v spol.priestoroch	<b>1,00 €/byt</b>
f)	poistenie bytovky	<b>0,53 €/m<sup>2</sup></b>
g)	správa	<b>0,10 €/m<sup>2</sup></b>

2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy s nájomníkmi bude výška úhrad spojená s užívaním bytu stanovená podľa skutočnej spotreby minulého roku.
3. Vždy po ročnom vyúčtovaní bude prepočítaná a upravená výška úhrad podľa skutočnej spotreby predchádzajúceho roku.

**Obstarávacia cena bytu a mesačné nájomné**

Druh bytu	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Obstarávacia cena bytu	Maximálne nájomné		Stanovené mesačné nájomné	Návrh na zvýšenie mesačné nájomné
			ročne	mesačne		
			€	€		
2-izbový menší	44,3	30 868,24	1 543,412	128,62	85,94	90,00
2-izbový menší	44,25	30 833,40	1 541,670	128,47	85,85	89,90
2-izbový väčší	54,84	38 212,51	1 910,626	159,22	106,39	111,45
3-izbový	64,98	45 278,06	2 263,903	188,66	126,06	132,06
3-izbový	64,95	45 257,16	2 262,858	188,57	126,00	132,00



# Obec Pružina

Príloha č. 3 k VZN č.3/2012

## Štruktúra a výpočet nájomného v 2x19 b. j. v obci Pružina a návrh na zvýšenie nájomného

**30 868,24 € / 44,30 m<sup>2</sup>**

2-izbový byt menší		Maximálne nájomné				Uplatnené nájomné				Návrh na zvýšenie			
		%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne
			z obst.ceny	€			Mesiac	€			z obst.ceny	€	
Nájom	30868,24	5,00%	1 543,410	12,00	128,62	3,34%	1 031,300	12,000	85,94	3,50%	1 080,388	12,000	90,03
FÚO	30868,24	1,50%	463,024	12,00	38,59	0,23%	71,506	12,000	5,96	0,25%	77,171	12,000	6,43
<b>Spolu</b>		x	<b>2 006,434</b>		<b>167,21</b>	x	<b>1 102,806</b>		<b>91,90</b>	x	<b>1 157,559</b>		<b>96,46</b>
									<b>91,90</b>			<b>96,46</b>	

**30833,40 €/44,25 m<sup>2</sup>**

2-izbový byt menší		Maximálne nájomné				Uplatnené nájomné				Návrh na zvýšenie			
		%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne
			z obst.ceny	€			Mesiac	€			z obst.ceny	€	
Nájom	30833,40	5,00%	1 541,670	12,00	128,47	3,34%	1 030,144	12,000	85,85	3,50%	1 079,169	12,000	89,93
FÚO	30833,40	1,50%	462,501	12,00	38,54	0,23%	71,379	12,000	5,95	0,25%	77,084	12,000	6,42
<b>Spolu</b>		x			<b>167,01</b>	x	<b>1 101,523</b>		<b>91,80</b>	x	<b>1 156,253</b>		<b>96,35</b>
									<b>91,80</b>			<b>96,35</b>	

**38212,51€/54,84 m<sup>2</sup>**

2-izbový väčší		Maximálne nájomné				Uplatnené nájomné				Návrh na zvýšenie			
		%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne
			z obst.ceny	€			Mesiac	€			z obst.ceny	€	
Nájom	38212,51	5,00%	1 910,626	12,00	159,22	3,34%	1 276,680	12,000	106,39	3,50%	1 337,438	12,000	111,45
FÚO	38212,51	1,50%	573,188	12,00	47,77	0,229%	87,507	12,000	7,28	0,25%	95,531	12,000	7,96
<b>Spolu</b>		x	<b>2 483,813</b>		<b>206,98</b>	x	<b>1 364,187</b>		<b>113,67</b>	x	<b>1 432,969</b>		<b>119,41</b>
									<b>113,67</b>			<b>119,41</b>	

## Obec Pružina

**45 278,06/64,98 m<sup>2</sup>**

3-izbový byt		Maximálne nájomné				Uplatnené nájomné				Návrh na zvýšenie				
		%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne	
			z obst.ceny	€			Mesiac	€			z obst.ceny	€		Mesiac
Nájom	45278,06	5,00%	3 119,697	12,00	259,97	3,34%	1 512,740	12,000	126,06	3,50%	1 584,732	12,000	132,06	
FÚO	45278,06	1,50%	935,909	12,00	77,99	0,23%	104,50	12,000	8,71	0,25%	113,195	12,000	9,43	
<b>Spolu</b>		x	<b>4 055,606</b>		<b>337,9672</b>	x	<b>1 617,242</b>		<b>134,77</b>	x	<b>1 697,927</b>		<b>141,49</b>	
									<b>134,77</b>					<b>141,49</b>

**45 257,16/64,95 m<sup>2</sup>**

3-izbový byt		Maximálne nájomné				Uplatnené nájomné				Návrh na zvýšenie				
		%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne	%	ročne		mesačne	
			z obst.ceny	€			Mesiac	€			z obst.ceny	€		Mesiac
Nájom	45257,16	5,00%	3 119,697	12,00	259,97	3,34%	1 512,042	12,000	126,00	3,50%	1 584,001	12,000	132,00	
FÚO	45257,16	1,50%	935,909	12,00	77,99	0,23%	104,45	12,000	8,70	0,25%	113,143	12,000	9,43	
<b>Spolu</b>		x	<b>4 055,606</b>		<b>337,9672</b>	x	<b>1 616,495</b>		<b>134,71</b>	x	<b>1 697,144</b>		<b>141,43</b>	
									<b>134,71</b>					<b>141,43</b>

FÚO - fond údržby a opráv