NÁVRH
Všeobecne záväzné nariadenie obce Lehnice

o podmienkach nájmu obecných bytov, o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov bežného a nižšieho štandardu (ďalej len „VZN“)

Obec Lehnice na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov, zákonom č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

§ 1
Predmet úpravy

1. Toto VZN upravuje podmienky nájmu obecných bytov, podmienky nájmu obecných nájomných bytov bežného a nižšieho štandardu

2. Nájomné bytové domy sú vo vlastníctve obce Lehnice.

3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, po dobu lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania, najmenej však po dobu 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§ 2
Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

1. Žiadateľom o nájomný byt môže byť:
   a) fyzická osoba staršia ako 18 rokov,
   b) občan členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony,
   c) štátny príslušník tretej krajiny ktorý dovŕšil 18 rokov veku, má spôsobilosť na právne úkony a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území SR.

2. Žiadateľom o nájomný byt môže byť:

   a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich v domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu[1] a spĺňa podmienky podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov[2],

   b) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich v domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu[1] a spĺňa podmienky podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov :
      - ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
      - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
      - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce

[1] § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
[2] § 22 zákona č. 443/2010. Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem spĺňa podmienky podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

d) fyzická osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu[3], ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

e) fyzická osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu[4],

f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa,

g) mladá rodina[5]; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov

h) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu spĺňa podmienku podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov[6]

3. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu[7]. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu fyzickej osoby a osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka. Pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu[8] za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“).

4. Žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.

5. Žiadateľ má vyrovnané podlžnosti voči obci.

6. Do zoznamu žiadateľov môže byť zaradený len jeden člen rodiny, to znamená, že v prípade ak žiadosť podá samostatne manžel a tiež samostatne manželka, (alebo druh, družka, partner, partnerka a pod.), jeden zo žiadateľov nebude do zoznamu žiadateľov zaradený.

§ 3

Osobitný zreteľ

1. O pridelení nájomných bytov a o pridelení nájomných bytov na opakované uzatvorenie nájomných zmlúv na základe osobitného zreteľa rozhoduje Obecné zastupiteľstvo, na základe odporúčania Bytovej komisie.

[3] § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
[4] napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov
[5] § 10 zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde v znení neskorších zmien a doplnkov
[6] § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
[7] § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
[8] § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Okruh oprávnených osôb:

b) obec prenajme nájomný byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov[9], pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % nájomných bytov, najmenej však 1 nájomný byt alebo

c) obec prenajme nájomný byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v katastrálnom území obce Lehnice a obstaranie nájomných bytov súvisí s realizáciou významnej investície[10], pričom však podiel takto prenajatých nájomných bytov nemôže presiahnuť 20% nájomných bytov.

§ 4
Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, zoznam žiadateľov, opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu , informačný list , vyhlásenie žiadateľa k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Lehnice, informácia musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje a musí byť vlastnoručne podpísaná. Žiadateľ môže žiadosť zaslať elektronicky so zaručeným podpisom alebo poštou alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.

2. Žiadosť o záujme na opakované uzavretie nájomnej zmluvy , informačný list a vyhlásenie žiadateľa k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy, musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje a musí byť vlastnoručne podpísaná. Žiadateľ môže žiadosť zaslať elektronicky so zaručeným podpisom alebo poštou alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.

3. Písomná informácia o záujme na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, informačný list a vyhlásenie žiadateľa k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy musí byť predložená najneskôr ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy.

4. K žiadosti o pridelenie bytu ,informačnému listu, vyhláseniu žiadateľa k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Lehnice je žiadateľ povinný do 30.4. v danom kalendárnom roku predložiť aktuálny ročný príjem za predchádzajúci kalendárny rok.

5. Obecný úrad v Lehniciach vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, ktorí na žiadosti písomne požiadali o pridelenie nájomného bytu, o výmenu nájomného bytu.

6. V prípade, že žiadosť o pridelenie bytu, informačný list a vyhlásenie žiadateľa k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Lehnice nie je kompletná, bude vrátená žiadateľovi s pokynmi na doplnenie žiadosti.

7. Kompletné žiadosti o pridelenie nájomných bytov a kompletné informácie o záujme na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, budú zaradené do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

8. Na základe výzvy prenajímateľa v prípade nepredloženia písomnej informácie o záujme na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, informačného listu, vyhlásenia a povinných príloh žiadateľa k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy e môže prenajímateľ vypovedať nájomcovi nájomnú zmluvu.

9. V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo v prílohách k nej, Bytová komisia takého žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

10. Do evidencie žiadateľov nebude zaradený žiadateľ, ktorý:

    a) bol nájomcom nájomného bytu a nájomný vzťah bol s ním ukončený výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d), alebo g) zákona č. 40/1694 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare),
    b) je nájomcom nájomného bytu, alebo rodinného domu,
    c) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu vo viac ako v jednej polovici.

§ 4
Posudzovanie žiadostí, zoznam

1. O uzavretí nájomného vzťahu rozhodne Obecné zastupiteľstvo, na základe odporúčania Bytovej komisie.

2. Bytová komisia môže schváliť náhradníkov na výber bytu pre prípad, že zo schválených žiadostí by bola niektorá odmietnutá zo strany žiadateľa.

3. Pridelenie bytu zo skupiny schválených náhradníkov je v kompetencii starostu obce. Nájomnú zmluvu so záujemcom o nájom uzatvára starosta obce.

4. Kompletné žiadosti o pridelenie nájomných bytov, výmenu nájomných bytov a informácie o záujme na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, ktoré splnili kritéria podľa § 2, § 3 tohto VZN, posudzuje Bytová komisia.

5. Pri rozhodovaní komisia zohľadňuje nasledujúce kritéria:

   A. Pridelenie nájomných bytov:

   a) výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb,
   b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pri ktorej komisia skúma súčasnú bytovú situáciu žiadateľa,
   c) dôvody bytovej potreby žiadateľa,
   d) rodinný stav žiadateľa,
   e) počet maloletých detí v rodine,
   f) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
   g) dátum podania žiadosti, resp. podanie žiadosti v minulosti,
   h) trvalý pobyt žiadateľa v obci, resp. rodinné väzby v obci.

   B. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy:
   a) nájomca podá informáciu o záujme na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy najneskôr ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy,
   b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
   c) naďalej spĺňa podmienky uvedené v tomto VZN,
   d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

6. Žiadateľ sa vyradí z evidencie, ak:

a) prestane spĺňať podmienky podľa § 2 tohto VZN
b) nenahlási zmeny údajov podľa § 6 ods. 10. tohto VZN alebo neposkytne súčinnosť podľa § 3 bod 9. tohto VZN,
c) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
d) bol v minulosti nájomcom nájomného bytu,
e) žiadateľ písomne požiada o vyradenie z evidencie,
f) neuzatvorí nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je nájom nájomného bytu do 14-tich dní od oznámenia o pridelení bytu a neoznámi obecnému úradu vážne dôvody, ktoré mu bránia pristúpiť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy,
g) nepodá informáciu o záujme na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy alebo neposkytne súčinnosť podľa § 3 bod 9. tohto VZN.

7. Pokiaľ žiadateľ odmietne pridelený nájomný byt bez objektívnych dôvodov, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy do 14 dní odo dňa doručenia výzvy alebo ju nepodpíše, nemá **nárok na pridelenie iného nájomného bytu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov**.

8. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nájomný byt do užívania spísaním odovzdávacieho protokolu.

§ 5
Výmena bytov

1. Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na Obecný úrad Lehnice písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. Žiadateľ môže žiadosť zaslať elektronicky so zaručeným podpisom alebo poštou alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.

2. K žiadosti musia všetci nájomcovia, ktorých sa výmena nájomných bytov týka doložiť potvrdenie o prepísaní jednotlivých meracích prístrojov u jednotlivých správcov sietí (elektrina, plyn – ak je to relevantné).

3. Všetci nájomcovia, ktorých sa výmena nájomných bytov týka, musia mať vysporiadané všetky záväzky voči vlastníkovi nájomného bytu (napr. uhradené nájomné vrátane preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, vyúčtovanie – voda, plyn, kúrenie a iné).

4. Následne bude s nájomcami, ktorých sa výmena nájomného bytu týka podpísaná dohoda o výmene bytu. Dohoda o výmene bytu musí mať vždy písomnú formu.

5. K výmene bytu bude predložené stanovisko vlastníka domu k dohode o výmene bytu, ktoré musí mať vždy písomnú formu.

6. Výmena bytov medzi žiadateľmi sa môže vykonať pred podpisom nájomnej zmluvy iba s písomným súhlasom starostu obce.

7. Po odsúhlasení stanoviska vlastníka domu k dohode o výmene bytov, t.j starostom obce, bude s nájomcami uzatvorená nová nájomná zmluva.

§ 6
Nájomná zmluva

1. Byty v bytových domoch je možné užívať len na základe nájomného vzťahu.

2. Byty v bytových domoch je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto VZN.

3. Prenajímateľom bytov je obec Lehnice.

4. Nájomná zmluva sa môže uzatvoriť najviac na tri roky[11], s výnimkou, ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím. (príloha k VZN[12]). V tomto prípade sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov. Ak prenajímateľ nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takéhoto žiadateľa, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s iným žiadateľom najviac na jeden rok[13]. Po jej uplynutí v prípade, že o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy na dobu jedného roku[14] po splnení podmienok uvedených v § 2 tohto VZN.

5. Nájomné bytové domy s nižším štandardom neobsahujú ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky na trvalé bývanie pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím (bezbariérový byt).

6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Doba nájmu začína plynúť dňom prevzatia bytu nájomcu.

7. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy[15] na nájom bytu, v bytovom dome na základe podanej písomnej informácie o záujme na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a informačného listu a vyhlásenia žiadateľa k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy a pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a v nájomnej zmluve a po odporúčaní Bytovej komisie a schválení obecným zastupiteľstvom (§4 ods. 1).

8. Pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred ukončením platnosti zmluvy.

9. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú významnú zmenu, ktorá u neho nastala.

10. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak má nájomca nedoplatky súvisiace s nájmom bytu a to max. 300,00 Eur. S nájomcom sa uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia (splátkový kalendár). Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie obec nepredĺži.

11. V prípade ak sa podstatným spôsobom zmení legislatíva upravujúca podmienky sociálneho bývania, či už zmenou legislatívy, zmenou tohto VZN, zmenou VZN o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov a pod., má prenajímateľ právo vyzvať nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku, ktoré budú v súlade s platnou legislatívou.

§ 7
Zánik a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:
   - uplynutím doby nájmu,

[11] § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov
[12] príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov
[13] § 12 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov
[14] § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov
[15] § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

- písomnou dohodou[16] zmluvných strán k dohodnutému dňu,
- písomnou výpoveďou[17] nájomcu,

- písomnou výpoveďou prenajímateľa ak:

a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovane porušuje domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
c) nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie,
e) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
f) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať,

- smrťou nájomcu,
- zánikom prenajímateľa,
- zánikom bytu.

2. Všetky skutočnosti súvisiace s porušením pravidiel nájmu podľa § 7 ods. 1 tohto VZN sa považujú za **hrubé porušenie** pravidiel nájmu podľa tohto VZN.

3. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomcovia, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi, resp. prenajímateľovi.

4. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

5. Písomná výpoveď bude adresovaná každému nájomcovi osobitne.

6. V prípade ukončenia nájmu, sú nájomcovia povinní vrátiť byt v stave zodpovedajúcom úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa. O jeho odovzdaní prenajímateľovi je spísaný preberací protokol podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.

7. Nájomca si je vedomý zodpovednosti za prípadné škody spôsobené na užívanom byte a po ukončení nájmu bytu, následnú škodu uhradí podľa dohody s prenajímateľom.

8. Ukončením nájomného vzťahu nevzniká nájomcom nárok na poskytnutie náhradného bývania.

9. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu nevysťahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.

§8
Nájomné, finančná zábezpeka

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu vo výške a za podmienok stanovených v nájomnej zmluve.

[16] § 710 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
[17] § 710 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

3. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet obce Lehnice finančnú zábezpeku za užívanie bytu, vo výške nájomného za 6 mesiacov. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní.

4. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomcovi – žiadateľovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale použije sa ako finančná zábezpeka pre novú zmluvu.

5. Ak žiadateľ požiadal o väčší alebo menší byt, ako ten, na ktorý mu končí nájomná zmluva, vzniknutý rozdiel zaplatenej a novo vzniknutej finančnej zábezpeky uhradí pred podpísaním novej zmluvy na osobitný účet obce Lehnice, alebo vzniknutý preplatok mu obec Lehnice uhradí na ním stanovený účet do 30 dní po uplatnení § 8 bod 6. a po odovzdaní pôvodného bytu.

6. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Lehnice a môže byť použitá na:

   a) vyrovnanie nájomných záväzkov a pohľadávok.
   b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať preúčtovaním a uhradením platieb z jeho finančnej zábezpeky. Ak prenajímateľ vykoná úhradu dlžných platieb, táto úhrada sa zúčtuje na doplnenie zábezpeky do určenej výšky. Prenajímateľ doplní finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku, ak sa z nej čerpalo po vyrovnaní záväzkov zo strany nájomcu. O tejto skutočnosti bude prenajímateľ informovať nájomcu, vrátane účelu použitia prostriedkov finančnej zábezpeky.
   c) úhradu nákladov spojených s vyprataním bytu v § 7 ods. 9.

7. Finančná zábezpeka za užívanie bytu, alebo jej zostatok po jej použití v zmysle §8 ods. 6 písm. a) a c) tohto VZN bude do 30 dní vrátená nájomcovi na ním uvedený účet v banke.

8. V prípade ukončenia nájmu zo strany obce, alebo zániku nájmu v zmysle § 7 tohto VZN, zábezpeka sa použije na uspokojenie všetkých pohľadávok obce voči nájomníkovi (napr. neuhradené nájomné, úmyselné alebo nedbanlivostné škody v bytovej jednotke, neuhradené poplatky za služby ako je vodné, stočné, komunálny odpad a pod. prípadne daňové nedoplatky voči obci).

9. V prípade vrátenia bytu, že nájomca zanechá záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie, resp. plynu, ktoré by mali zabrániť riadnemu užívaniu bytu ďalším nájomcom (napr. z titulu neobnovenia dodávky elektrickej energie, plynu a atď.), môže prenajímateľ použiť prostriedky z finančnej zábezpeky na prenajatý byt na uhradenie dlžôb, resp. poplatkov súvisiacich s obnovou dodávky.

10. Prenajímateľ nezodpovedá za rôzne závady, pohľadávky, technické podmienky, ktoré súvisia vyslovene s právnym vzťahom medzi dodávateľom plynu, elektrickej energie a nájomcom.

11. V prípade rozdielu medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude rozdiel vyrovnávať po doručení vyúčtovania spotreby elektrickej energie za spoločné priestory, spotreby - odber vody a spotreby zemného plynu. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia, budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ, má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

§ 9
Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.

2. Bývanie iných osôb podlieha schváleniu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ a nájomca vykonali fyzicky miestnu obhliadku preberaného bytu. Nájomca pozná stav bytu a jeho zariadenia a preberá ho v takom stave a po prevzatí bytu mu nevznikajú žiadne nároky okrem nárokov vyplývajúcich podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

4. Nájomcovia bytov majú **zakázané** svojvoľne zasahovať do domových rozvodov (elektrina, plyn, ústredné kúrenie, kanalizácia, voda) do meracej a regulačnej techniky, požiarnych hydrantov, spoločných televíznych antén a káblových rozvodov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

5. Táto zmluva umožňuje bývanie nájomcom a spolubývajúcim uvedeným v tejto zmluve. Bývanie iných osôb podlieha schváleniu prenajímateľa.

6. Spolunájomca a spolubývajúci prisťahovaním sa do bytu preberajú na seba záväzky a pohľadávky vyplývajúce z nájomnej zmluvy solidárnym spôsobom.

7. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi svoju dlhodobú neprítomnosť na adrese predmetného nájmu, resp. uviesť konkrétnu adresu pre účely doručenia zásielok.

8. Nájomca je povinný dodržať nočný kľud od 22:00 hod. do 6:00 hod. nasledujúceho dňa a v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.

9. Na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva má nájomca bytu, zakázané, tak v denných ako aj v nočných hodinách púšťať reprodukovanú hudbu, živú hudbu na verejných priestranstvách obce Lehnice (pred bytom v bytovom dome a pred bytovým domom). Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

10. Každá zmena nastavenia, zapojenia predmetov, alebo iná manipulácia so zapožičaným inventárom podlieha súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa so zmenami nastavenia, zapojenia predmetov, alebo inou manipuláciou so zapožičaným inventárom musí mať písomnú formu. Po písomnom súhlase prenajímateľa je nájomca oprávnený vykonať výmenu, úpravu inventára iba na základe Domového poriadku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy. Všetky úpravy, výmeny vykonané z vlastného podnetu nájomcu, hradí nájomca na vlastné náklady a nevzniká mu žiadny nárok na refundáciu, resp. na inú finančnú náhradu.

11. Zásah do obvodovej steny bytovej jednotky je **zakázaný**. Zásah do obvodovej steny bytovej jednotky je možný iba pri inštalácii klimatizačnej jednotky. Inštalácia klimatizačnej jednotky **musí** byť vykonaný odborne spôsobilou osobou – firmou, ktorá má na inštaláciu odbornú spôsobilosť. Nájomca je povinný podať žiadosť na povolenie inštalácie klimatizačnej jednotky a to 15 dní pred realizáciou montáže klimatizačnej jednotky.

12. Všetky zásahy týkajúce sa spoločných priestorov: chodby, pivnice, podkrovné priestory, kočikárne, atď. (inštalácia skriniek, inštalácia satelitov, atď.) sú **zakázané**. Zásahy týkajúce sa spoločných priestorov, môže nájomca vykonať na svoje náklady, ale iba so súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa zo zásahmi týkajúcich sa spoločných **priestorov musí mať písomnú formu.** Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

13. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca v súlade s Občianskym zákonníkom (§ 687 ods. 2). Viď príloha č. 1. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. znení neskorších zmien a doplnkov. Podľa prílohy č. 1 **montáž a výmenu nových súčiastok a zariadení bude vykonávať odborne spôsobilá osoba, ktorú určí prenajímateľ.** Montáž a výmena bude vykonaná najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa nahlásenia.

14. Nájomca sa zaväzuje že počas doby nájmu dodrží podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu. Stavebné úpravy v byte, môže nájomca vykonať na svoje náklady, ale iba so súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa so stavebnými úpravami musí mať písomnú formu. Na uskutočnenie stavebných úprav je potrebný súhlas stavebného úradu. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie, alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neoprávneným uskutočnením stavebných úprav, alebo udržiavacích prác.

15. Nájomca je povinný podľa platného VZN o odpadoch vykonať triedenie odpadu a udržiavať náležitý poriadok v okolí zberných nádob. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

16. Nájomca je povinný užívať byt takým spôsobom, aby sa neumožnilo z dôvodu nedostatočnej hygieny, upratovania rozšírenie rôznych infekcií, hmyzu (potkany, myši, ploštice, šváby rusy, atď.). Nájomca je povinný dodržiavať pokyny vydané prenajímateľom alebo ním poverenou osobou, ktoré sa týkajú dezinfekcie, deratizácie, dezinsekcie bytových priestorov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

17. Nájomca je povinný umožniť centrálnu, plošnú dezinfekciu, deratizáciu, dezinsekciu nájomného bytu na základe pokynov prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

18. Nájomca je povinný udržiavať poriadok v spoločne užívaných priestoroch (upratovanie), ďalej bezpodmienečne vykonávať potrebné úkony súvisiace s odpratávaním snehu z chodníkov, ktoré bezprostredne hraničia s bytovou jednotkou. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

19. Nájomca je povinný dodržať pokyny prenajímateľa v súvislosti s parkovaním motorových vozidiel.

20. Nájomca nie je oprávnený využívať pozemky vo vlastníctve obce na účely skladovania rôznych materiálov bez súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

21. V prípade, že prenajímateľ zistí, že nájomca vážne porušuje protipožiarne predpisy, môže túto skutočnosť považovať za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

22. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímanom byte nebude skladovať ani na prechodné obdobie, horľavé a nebezpečné látky.

23. Zmluvné strany sa dohodli, že dva týždne od podpísania nájomnej zmluvy nájomca sa prihlási na trvalý pobyt na adresu prideleného nájomného bytu.

24. Po predchádzajúcom oznámení je nájomca povinný na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť prístup zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov a prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

25. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý zodpovednosti za prípadné škody spôsobené na užívanom byte a prehlasuje, že po ukončení nájmu bytu následnú škodu uhradí. Byt odovzdá v pôvodnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. V opačnom prípade budú nutné opravy hradené zo zloženej finančnej zábezpeky.

26. Po skončení nájomného pomeru je nájomca povinný odovzdať byt bez zjavných závad na zariadení bytu, ako aj na stavebných častiach nájomného bytu, Byt musí byť úplne vyprázdnený (musia fungovať vodovodné a sprchové batérie, toaleta, kotle atď.), vymaľovaný na bielu farbu. V opačnom prípade tieto práce vykoná prenajímateľ a ich cenu odpočíta zo zloženej finančnej zábezpeky nájomcu. Finančná zábezpeka nemôže byť vrátená – vyúčtovaná dovtedy, kým sa nevykonajú všetky vyššie uvedené úkony.

27. Domový poriadok obecných nájomných bytov je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Porušenie ustanovení domového poriadku nájomných bytov sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

§ 10
Vyhlásenie nájomcu

1. Nájomca čestne prehlasuje, že si je vedomý toho, že nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe nájomný byt alebo jeho časť.

§ 11
Záverečné ustanovenie

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie schválilo obecné zastupiteľstvo v Lehniciach na svojom zasadnutí dňa ..... uznesením č. .....

2. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší VZN o podmienkach nájmu obecných bytov o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov bežného štandardu a bytov nižšieho štandardu v Lehniciach, dodatok č. 1,2,3,4,5 budú tvoriť prílohu tohto VZN .

3. Toto všeobecné záväzné nariadenie a jeho prílohy nadobúdajú účinnosť dňom .....

V Lehniciach, ...

JUDr. Ing. František Szitási
starosta obce