

OBEC TOMÁŠIKOVO

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 01/2022

o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Tomášikovo

Návrh VZN vyvesený:	15.2.2022
Návrh VZN zvesený:	3.3.2022
Pripomienky k návrhu VZN:	boli /neboli
VZN schválené dňa:	3.3.2022
Uznesením č.:	160-OZ/2022
VZN vyvesené dňa:	4.3.2022
VZN zvesené dňa:	
VZN nadobúda účinnosť dňa:	

Obec Tomášikovo v súlade s § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. občianskym zákonníkom v platnom znení, ako aj v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami v platnom znení vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 01/2022

o nakladaní s nájomným bytmi vo vlastníctve obce Tomášikovo

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie č. 01/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce (ďalej len „VZN“) upravuje evidenciu žiadostí, podmienky pridelenia, správu nájomných obecných bytov, vznik a zánik nájmu, dĺžku nájmu, opakovanie nájmu, starostlivosť o byty v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Správu bytov vykonáva obec Tomášikovo.
4. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

Čl. II

Podmienky nájmu bytov

1. Nájomné byty sú určené predovšetkým na sociálne bývanie. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomný byt možno pridelit' oprávnenej osobe v zmysle § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, ktorou môže byť:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak:
 - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 - ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,
 - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 sa postupuje podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom.
5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Nájomný byt možno poskytnúť žiadateľovi len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
- nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom ani spoluvlastníkom iného bytu, domu alebo bytového domu. Za splnenie podmienky sa považuje, ak žiadateľ čestne prehlási, že po pridelení bytu ukončí nájomný alebo vlastnícky vzťah,
 - nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou,
 - aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný príjem.

Čl. III

Kritériá pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov

Obec Tomášikovo určuje pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov nasledovné kritériá:

1. Splnenie podmienok pre pridelenie bytu uvedených v čl. II tohto VZN,
2. Neexistencia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (rodinný dom, byt v bytovom dome), resp. ukončenie nájomného vzťahu k bytu,
3. Ku dňu schvaľovania nájomcov má voči obci vysporiadané všetky záväzky,
4. Poradie v evidencii žiadateľov o byty,
5. Sociálne a ekonomické pomery žiadateľa zaručujúce plnenie povinností nájomcu,
6. So žiadateľom, ktorému po splnení všetkých podmienok obecné zastupiteľstvo prideli obecný nájomný byt, bude podpísaná nájomná zmluva iba v prípade, ak sa zároveň prihlási k trvalému pobytu v obci Tomášikovo.

Čl. IV

Postup pri pridelo'ovaní nájomných bytov

1. Záujemca o pridelenie obecného nájomného bytu doručí obci žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá obsahuje najmä základné informácie o žiadateľovi. Vzor je prílohou č. 1 VZN.
2. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade Tomášikovo. Obecný úrad vedie zoznam uchádzačov o obecný nájomný byt. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
3. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, starosta predloží na schválenie obecnému zastupiteľstvu nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky určené týmto VZN. Obecné zastupiteľstvo pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, skúma a vyhodnocuje najmä nasledovné kritériá:
 - Splnenie podmienok pre pridelenie bytu uvedených v článku II,
 - Trvalé bydlisko, resp. miesto obvyklého pobytu,
 - Spolupráca žiadateľa s obcou,
 - Poradie v zozname žiadateľov,
 - Zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
 - Sociálne pomery a počet nezaopatrených detí,
 - Uprednostnenie rodín s deťmi,
 - Ku dňu schvaľovania nájmu má žiadateľ vysporiadané záväzky voči obci.
4. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z., môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Čl. V

Nájomná zmluva

1. Nájomnú zmluvu vypracuje obec na základe uznesenia obecného zastupiteľstva v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom.
2. Súčasťou nájomnej zmluvy môže byť notárska zápisnica, ktorá obsahuje právny záväzok nájomcu vypratať byt v prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z bytu neodst'ahuje. Konkrétna adresa určenia miesta môže byť uvedená v nájomnej zmluve. Obec zabezpečí v súlade so zákonom vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a jeho vybavení a tieto je povinný nahradiť obci.
4. Obec v súvislosti s ukončením nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
5. Nájom bytu sa v prípade výpovede skončí posledným dňom 3. kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane nájomného vzťahu, alebo dohodou.

Čl. VI

Doba nájmu a opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť **najviac tri roky** okrem prípadov:
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku II ods. 2 písm. e), ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu v nájomnom byte.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 2 môže obec 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:
 - a) nie je vyšší ako 3,5 x životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II ods. 2 písm. a)
 - b) nie je vyšší ako 4,5 x životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II ods. 2 písm. b).
5. ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou, ktorá túto podmienku nespĺňa, ale najviac na jeden rok.
6. Súhlas na uzavretie prvej nájomnej zmluvy dáva obecné zastupiteľstvo a na opakované uzavretie nájomnej zmluvy po splnení podmienok určených VZN starosta obce Tomášikovo. Nájomnú zmluvu podpisuje starosta obce Tomášikovo.

Čl. VII

Finančná zábezpeka

1. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, nepoškodzovania užívaného nájomného bytu a nepresahujúc výšku šesťmesačného nájomného.
2. Finančnú zábezpeku uhradí nájomca do 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy na účet obce, najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.
3. Uvedené finančné prostriedky vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Použitie finančnej zábezpeky:
 - Úhrady za nezaplatené nájomné a služby spojené s užívaním bytu,
 - Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedenie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Finančnú zábezpeku alebo jej zvyšok zúčtuje a vypláti obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu.
6. V prípade použitia finančnej zábezpeky na úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Článok VIII.

Určenie nájomu a úhrada nájomu

1. Výška základného nájomného za byt je stanovená v zmysle platných noriem. Ročné nájomné za prenájom bytu je v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v znení neskorších zmien a doplnkov, vo výške max. 5% z obstarávacej ceny bytu.
2. Výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú odvíjať od cien energií v zmysle cenových výmerov a budú vyúčtované raz ročne, za predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov, po doručení vyúčtovacích faktúr za energie a služby, a to do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Výška fondu údržby a opráv je stanovená zákonom minimálne 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu. O zmene výšky tvorby fondu za bežný rok môže rozhodnúť obecné zastupiteľstvo pri schvaľovaní záverečného účtu obce.
4. Splatnosť nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním bytu je do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa platí nájomné.

Čl. IX

Režim správy nájomných bytov

1. Do obecného nájomného bytu sa na trvalý pobyt prihlasuje nájomca a všetky osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti.
2. V nájomnom byte nie je povolené vykonávať žiadne stavebné úpravy, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady.
3. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
4. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce nie je povolené realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných a iných práv k nájomnému bytu, využívať ho na iné účely ako na bývanie, vykonávať v ňom podnikateľskú činnosť, zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej osoby, resp. právnickej osoby.

Čl. X

Zánik nájmu

1. Nájom nájomného bytu obecného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku VI. Tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou danou obcou alebo nájomníkom.
2. Obec môže vypovedať nájom pred skončením doby nájmu po prerokovaní komisiou (OZ) z dôvodov, 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 nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - d) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- e) 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,
- f) nájomca nemá po zániku nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady,
- g) k termínu ukončenia nájmu nájomca je povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. XI

Starostlivosť o nájomný byt

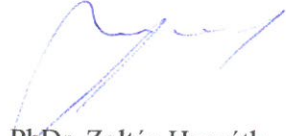
1. Správu nájomných bytov vykonáva obec.
2. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
3. Stav a príslušenstvo prenajímaného bytu, ako aj stav meračov jednotlivých energií, ktoré sú dodávané nájomcovi ako služby spojené s nájmom bytu, sa zaevidujú do zápisnice o prevzatí bytu.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
5. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariedenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Nájomník bytu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce a kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, a to sa vzťahuje aj na osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto VZN.

Čl. XII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Tomášikove dňa 3. marca 2022 uznesením číslo 160-OZ/2022 a účinnosť nadobúda 15-tým dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Tomášikovo.
3. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN stráca platnosť a účinnosť VZN č. 3/2011 upravujúce nájom bytov pre obec Tomášikovo.




PhDr. Zoltán Horváth
starosta obce

Vyvesené: 4.3.2022

Účinné: