

# **Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi obce Nedožery-Brezany**

Obec Nedožery-Brezany v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 12 ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení zákona č. 134/2013 Z. z. vydáva toto Všeobecné záväzné nariadenie obce Nedožery-Brezany o podmienkach pridelovania a užívania obecných nájomných bytov (ďalej len „VZN“).

## **Čl. 1 ÚVODNÉ USTANOVENIA**

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok a postupu pri pridelovaní a užívaní nájomných bytov a nájme nájomných bytov vo vlastníctve obce Nedožery-Brezany.
2. Nájomnými bytmi sú byty vo vlastníctve obce Nedožery-Brezany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Nedožery-Brezany bude vykonávať správu nad uvedenými nájomnými bytmi.
4. Toto VZN upravuje:
  - a) postup pri podávaní žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu,
  - b) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu,
  - c) postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu,
  - d) postup pri pridelovaní obecného nájomného bytu,
  - e) podmienky užívania obecného nájomného bytu.
5. Zoznam nájomných bytov a zabezpečenie činností spojených s ich bežnou údržbou vedie zodpovedný zamestnanec obce.
6. Nakoľko na výstavbu bytových domov bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátu, v súlade s Výnosom MDVRR SR si zachovávajú charakter nájomného bývania po dobu najmenej 30 rokov. Počas tejto doby nie je možné u predmetu nájmu realizovať:
  - a) podnájom bytu,
  - b) prevod vlastníckych práv.
7. Prechod nájmu v zmysle § 706-708 Občianskeho zákonníka, výmenu bytov a spoločný nájom bytu je počas tejto doby možné realizovať za splnenia podmienok ustanovenia § 5 Výnosu MDVRR SR a týchto pravidiel.

## **Čl. 2 ŽIADOSŤ O PRIDELENIE OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU**

1. Obec môže prideliť obecný nájomný byt vo svojom vlastníctve iba na základe písomnej žiadosti fyzickej osoby. Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu podáva žiadateľ písomne Obecnému úradu Nedožery-Brezany. Tlačivo na podanie žiadosti tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.
2. Informácie súvisiace s pridelovaním obecných nájomných bytov poskytuje zodpovedný zamestnanec obecného úradu obce.

3. Zodpovedný zamestnanec obecného úradu obce v rámci svojich možností preverí úplnosť každej žiadosti a túto v prípade splnenia požadovaných kritérií v zmysle tohto VZN odporučí na zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu obecnému zastupiteľstvu.
4. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, zodpovedný zamestnanec obecného úradu obce do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti.
5. Ak žiadateľ nedoplní svoju žiadosť o údaje a doklady uvedené v písomnej výzve v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, žiadosť bude zamietnutá.
6. Žiadateľ o obecný nájomný byt je povinný poskytnúť Obecnému úradu súčinnosť pri overovaní potrebných náležitostí pre pridelenie nájomného bytu.
7. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb, a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
8. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa podáva písomne poštou na adresu Obecného úradu alebo osobne do podateľne Obecného úradu.

### Čl. 3

## EVIDENCIA ŽIADATEĽOV O PRIDELENIE OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU

1. Žiadateľ sa zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:
  - a) podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná,
  - b) ku dňu podania žiadosti dovŕšil plnoletosť. O pridelenie nájomného bytu môže v rámci pomoci mladým dospelým z detských domovov v súlade s § 75 ods. 1 písm. e) bod 4 zákona č. 305/2005 Z. z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov požiadať i mladý dospelý, najneskôr 1 mesiac pred ukončením pobytu v náhradnej starostlivosti. Žiadateľ musí zároveň spĺňať ostatné podmienky ustanovené týmto VZN. O pridelenie nájomného bytu môže požiadať aj osoba, ktorá ešte nedovŕšila plnoletosť avšak uzatvorila manželstvo,
  - c) ku dňu podania žiadosti má uhradené všetky záväzky voči obci, pričom o tejto skutočnosti urobí čestné vyhlásenie,
  - d) žiadateľ alebo jeho manžel/manželka, druh/družka žiadateľa nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom nájomného alebo družstevného bytu, nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo domu v podiele minimálne jednej polovice a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu; tieto skutočnosti preukazuje žiadateľ čestným vyhlásením.
2. Žiadateľ sa zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu, ak okrem dokladov uvedených v tomto článku ods. 1 písm. a) až d) predloží aj nasledovné údaje resp. doklady:
  - a) celkový príjem žiadateľa a príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov), nie je nižší ako je životné minimum a zároveň neprevyšuje štvornásobok životného minima (§ 2 z. č. 601/2003 Z.z.), pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúci ku dňu podania žiadosti ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov. Žiadateľ túto skutočnosť preukáže formou čestného prehlásenia o aktuálnom príjme s uvedením všetkých takto spoločne

- posudzovaných osôb s tým, že doklady o aktuálnom príjme v prípade potreby na požiadanie doloží,
- b) žiadateľ vyhlási, že v prípade, ak to bude obec požadovať v zmysle čl. 5 ods. 12 VZN zloží pred uzavretím nájomnej zmluvy finančnú záruku vo výške 3 mesačných splátok nájomného pre zabezpečenie splácania nájomného,
  - c) v prípade žiadosti o pridelenie bezbariérového bytu preukáže žiadateľ zdravotné postihnutie príslušnými dokladmi.
  - d) prehlásenie o pôvode príjmu, t.j., že žiadateľ alebo jeho manžel/manželka, druh/družka žiadateľa je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere s tým, že doklady o pôvode príjme v prípade potreby na požiadanie doloží.
3. Žiadateľ sa vyradí z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu ako aj z poradovníka žiadateľov, ak:
- a) prestane spĺňať jednu z podmienok ustanovených v čl. 3 ods. 1 a 2 tohto VZN,
  - b) nenahlási zmeny údajov podľa čl. 2 ods. 7 tohto VZN alebo neposkytne súčinnosť podľa čl. 2 ods. 6 tohto VZN,
  - c) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
  - d) bol v minulosti nájomcom nájomného bytu a nájom bytu zavinením nájomcu zanikol,
  - e) žiadateľ písomne požiadá o vyradenie z evidencie žiadateľov,
  - f) neuzatvorí nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je nájom nájomného bytu do 14-tich dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu a neoznámí obecnému úradu vážne dôvody, ktoré mu bránia pristúpiť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy,
  - g) nezloží kauciu podľa čl. 5 ods. 12 VZN, v prípade ak je požadovaná.

## **Čl. 4**

### **PORADOVNÍK ŽIADATEĽOV A POSTUP PRI PRIDEĽOVANÍ OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV**

1. Komisia finančná, sociálnych vecí a bytová na základe predložených žiadostí vedených v evidencii žiadateľov v súlade s kritériami uvedenými v tomto VZN vypracúva návrh poradovníka žiadateľov v členení podľa veľkostných kategórií nájomných bytov a predkladá ho obecnému zastupiteľstvu na schválenie.
2. Kritéria pre zostavenie poradovníka žiadateľov sú nasledovné:
  - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pri ktorej komisia finančná, sociálnych vecí a bytová skúma súčasnú bytovú situáciu žiadateľa,
  - b) dôvody bytovej potreby žiadateľa,
  - c) rodinný stav žiadateľa,
  - d) počet maloletých detí v rodine,
  - e) zdravotný stav žiadateľa alebo osôb s ním žijúcich v domácnosti, a to v prípade ak sa jedná o pridelenie bezbariérového bytu,
  - f) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
  - g) dátum podania žiadosti,
  - h) výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb.
  - i) prednostne prihliadať na žiadateľov s trvalým pobytom v obci Nedožery-Brezany
3. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje poradovník žiadateľov o nájomný byt najmenej jedenkrát za kalendárny rok.
4. Obecné nájomné byty sú prideľované spravidla podľa poradovníka žiadateľov.
5. Mimo poradovníka žiadateľov je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na obecný nájomný byt za týchto podmienok:

- a) so žiadateľom (nesplňa podmienky podľa článku 3 ods. 1 písm. c) a d) tohto VZN), ktorý zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické alebo sociálne potreby obce, pričom z obecných nájomných bytov môže byť takýmto žiadateľom pridelených maximálne 10% bytov, alebo
  - b) so žiadateľom (nesplňa podmienku podľa článku 3 ods. 2 písm. a) tohto VZN), ktorý žiada o nájom nájomného bytu z dôvodu havarijnej situácie alebo živelnej pohromy, pričom žiadateľ musí tieto skutočnosti preukázať predložením relevantných dokladov, alebo
  - c) so žiadateľom, ktorý uhradí dlžné nájomné spolu s príslušenstvom za nájomcu nájomného bytu, ktorému bola daná výpoveď v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.
6. Výber žiadateľa mimo poradovníka žiadateľov schvaľuje obecné zastupiteľstvo na návrh komisie finančnej, sociálnych vecí a bytovej.
  7. Bezbariérový byt môže byť pridelený len žiadateľovi, ktorý (alebo osoba s ním žijúca v domácnosti) je zdravotne ťažko postihnutý. V prípade, ak v evidencii žiadateľov nie je zaradený takýto žiadateľ, môže byť bezbariérový byt pridelený inému žiadateľovi v evidencii žiadateľov.

## **Čl. 5**

### **PODMIENKY UŽÍVANIA OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV**

1. Obecné nájomné byty môžu byť užívané len na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy.
2. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
3. Pred podpísaním nájomnej zmluvy zloží nájomca do pokladne Obecného úradu Nedožery-Brezany hotovosť vo výške 3-násobku mesačného nájomu.
4. Finančné prostriedky bodu 3 Čl. 5 budú nájomcovi vrátené do 15 dní po ukončení nájomu, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne záväzky spojené s využívaním nájomného bytu.
5. Výška nájomného v obecných nájomných bytoch je stanovená v zmysle platných právnych predpisov.
6. Obec Nedožery-Brezany, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a preberaní bytu a jeho príslušenstva. Odovzdanie a preberanie bytu a jeho príslušenstva zabezpečí zodpovedný zamestnanec obecného úradu.
7. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na 3 roky s možnosťou predĺženia nájomu na 3 roky, ak nie je uvedené inak v tomto VZN.
8. Ak prenecháva bezbariérový byt do nájomu nájomcovi, ktorým je žiadateľ (alebo osoba s ním žijúca v domácnosti) so ZŤP, dohodnutá doba nájomu môže byť najviac 5 rokov počnúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy s možnosťou opakovaného predĺženia účinnosti nájomnej zmluvy maximálne na 5 rokov.
9. Ak sa prenecháva bezbariérový byt do nájomu nájomcovi, ktorým nie je žiadateľ (alebo osoba s ním žijúca v domácnosti) so ZŤP, dohodnutá doba nájomu môže byť najviac 3 roky počnúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy s možnosťou opakovaného predĺženia účinnosti nájomnej zmluvy maximálne na 3 roky.
10. Nájomcovi je možné predĺžiť dobu trvania nájomu za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, v prípade splnenia nasledovných podmienok:
  - a) nájomca písomne požiadal obec o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr dva mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájomu,
  - b) nájomca naďalej splňa podmienky určené v tomto VZN,

- c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo ustanovení nájomnej zmluvy,
  - d) nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v bytovom dome.
11. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma obec ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Každú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje komisia finančná, sociálnych vecí a bytová. Súhlas na opakované uzavretie nájomnej zmluvy komisia odporučí obecnému zastupiteľstvu na schválenie.
  12. Pre zabezpečenie splácania nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu bude obec požadovať od nájomcu finančnú záruku vo výške 3 mesačných splátok nájomného.
  13. V nájomných bytoch nemožno bez povolenia obce:
    - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
    - b) vykonávať stavebné úpravy,
    - c) vykonávať podnikateľskú činnosť.

## **Čl. 6 PODNÁJOM BYTU**

1. Obecný nájomný byt alebo jeho časť môže jeho nájomca prenechať do podnájmu inej fyzickej osobe len na základe zmluvy o podnájme a len s písomným súhlasom obce ako prenajímateľa.
2. Obec ako prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu bez nároku na poskytnutie bytovej náhrady ak nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

## **Čl. 7 ZÁNİK NÁJMU BYTU**

1. V prípade porušovania povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, pokiaľ nedôjde k náprave, obec môže pristúpiť k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a ustanovení príslušnej nájomnej zmluvy.
2. Ukončenie nájomnej zmluvy zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 5 ods. 7,8 a 9 tohto VZN predĺžená.
3. Nájom zaniká písomnou dohodou medzi obcou ako prenajímateľom a nájomcom.
4. Nájom zaniká písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
5. Uznesením obecného zastupiteľstva obce Nedožery-Brezany a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. 3 ods. 1 a 2 tohto VZN,
  - b) 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 2 mesiace,

- c) a s ním žijúce osoby napriek písomnej výstrahe narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť, porušujú dobré mravy v dome, poškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v bytovom dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f) bez súhlasu obce ako prenajímateľa, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré preukázateľne nežijú v spoločnej domácnosti.
6. Výpovedná doba z nájmu bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
  7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
  8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené prenajímateľom.
  9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
  10. O ukončení nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom je informované obecné zastupiteľstvo. Zodpovedný zamestnanec obecného úradu v prípade uvoľnenia nájomného bytu vyzve žiadateľa v súlade s poradovníkom žiadateľov na možnosť pridelenia uvoľneného bytu k dátumu požadovanej výpovednej doby. O ustanovení nového nájomcu je informované obecné zastupiteľstvo, ktoré má právo kontroly správnosti výberu nového nájomcu.

## **Čl. 8 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Práva a povinnosti žiadateľov, ktorí pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN podali na Obecný úrad žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako aj nájomcov, ktorí s obcou uzatvorili nájomnú zmluvu, sa analogicky spravujú ustanoveniami tohto VZN.
2. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
3. VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 27.06.2016.
4. VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia po schválení obecným zastupiteľstvom.
5. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2002 o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím v znení neskorších všeobecne záväzných nariadení obce.

JUDr. Martin Mokrá  
starosta obce

Toto VZN bolo vyvesené na úradnej tabuli OcÚ Nedožery – Brezany dňa 28.6.2016.

Toto VZN bolo zvesené z úradnej tabule OcÚ Nedožery – Brezany dňa 15.7.2016.