

O B E C Zákamenné, Námestie J. Vojtaššáka 1002/12

029 56 Zákamenné

Všeobecné záväzné nariadenie č. 4/2019

o obecných nájomných bytoch

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa - zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce	10.07.2019 10.07.2019
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do	20.07.2019
Počet doručených pripomienok	0
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa	-
VZN schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Zákamennom číslo 9/2019	26.07.2019
VZN vyvesené na úradnej tabuli obce a elektronickej úradnej tabuli	01.08.2019
VZN zvesené z úradnej tabule obce a z elektronickej úradnej tabule	16.08.2019
VZN zverejnené na internetovej adrese obce	16.08.2019
VZN nadobúda účinnosť	01.09.2019

Obec Zákamenné v súlade s ustanovením § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA Č. 4/2019

o obecných nájomných bytoch

§ 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Všeobecne záväzné nariadenie stanovuje postup a podmienky pri prenajímaní bytov vo vlastníctve obce Zákamenné určených na prenájom.
- (2) Obecnými nájomnými bytmi na účel tohto nariadenia sú byty
 - a) v bytovom dome na Ulici Podkamenné 52/18,
 - b) v bytovom dome na Ulici Podkamenné 53/20.
- (3) Rozhodovanie o pridelení bytov a určenie nájomníka prislúcha výlučne Obci Zákamenné ako vlastníčkovi a správcovi bytov. Nájomník, ktorému bol pridelený byt, nesmie tento byt prenajať ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.
- (4) Obec zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

§ 2

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- (1) Žiadosť o byt podáva žiadateľ na Obecný úrad v Zákamennom.
- (2) Žiadateľom o nájomný byt v majetku obce môže byť žiadateľ, ktorý:
 - a) má trvalý pobyt v obci Zákamenné,
 - b) nie je vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - c) nemá voči obci podľžnosti na daniach a poplatkoch,
 - d) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške trojnásobku životného minima¹,
 - e) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

¹ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu², ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.³

(3) Pri posudzovaní žiadostí sa môže zohľadniť aj:

- a) ak ide o rodinu, v ktorej aspoň jeden z manželov je ku dňu podpísania žiadosti nájomnej zmluvy mladší ako 35 rokov,
- b) ak je žiadateľ odborníkom, ktorý sa svojou pracovnou činnosťou vo významnej miere podieľa na rozvoji obce,
- c) prišiel o bývanie v dôsledku živelnej pohromy alebo inej nepredvídateľnej udalosti,
- d) zdravotné dôvody,
- e) sociálne pomery.

(4) Žiadosť musí obsahovať:

- a) osobné údaje žiadateľov,
- b) adresu trvalého pobytu žiadateľov,
- c) údaje o spolubývajúcich osobách,
- d) potvrdenie zamestnávateľa o čistom príjme za predchádzajúci rok od žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných, samostatne zárobkovo činné osoby predkladajú potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
- e) zdôvodnenie podania žiadosti (súčasný bytový a rodinný pomery, zdravotné odôvodnenia a pod.),
- f) súhlas so spracovaním osobných údajov podľa osobitných predpisov⁴

(5) Žiadosti sú evidované chronologicky podľa dátumu doručenia.

² § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

³ Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

⁴ Zákon č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§3

Pridelenie voľného bytu

- (1) Rozhodovanie o vydaní súhlasu k uzavretiu nájomnej zmluvy s konkrétnym nájomcom, súhlasu na prihlásenie za člena domácnosti a súhlasu s výmenou bytu prerokuje Sociálna komisia pri OZ v Zákamennom, ktorá posúdi opodstatnenosť žiadostí a predloží obecnému zastupiteľstvu. Po schválení návrhu obecným zastupiteľstvom byt prideli starosta obce.
- (2) Uchádzač, ktorému bol pridelený byt, je povinný prihlásiť všetky osoby, ktoré budú bývať v byte, na trvalý pobyt v obci do dvoch mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy.
- (3) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 4

Nájomná zmluva

- (1) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 z. z..
- (2) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného.
- (3) Nájomná zmluva bude uzatvorená s novým nájomcom na dobu určitú 3 roky s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Výnimkou je uzatvorenie nájomnej zmluvy so zdravotne ťažko postihnutým občanom, kedy sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov.
- (4) Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu 1 x ročne – každý 12. mesiac od podania žiadosti predloží na Obecný úrad Zákamenné podklady o tom, že spĺňa podmienky stanovené v článku 2 tohto nariadenia.
- (5) Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najmenej 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na obecný úrad žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

§ 5

Nájomné

- (1) Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome sa postupuje podľa opatrenia MF SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
- (2) Nájomca uhrádza prenajímateľovi mesačné nájomné a preddavok úhrad za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu. Nájomné a úhrada na plnenie za poskytované služby súvisiace s užívaním nájomného bytu je splatné mesačne, a to vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavku úhrady za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu, ak dôjde k vzniku skutočnosti majúcej vplyv na výšku nákladov spojených s týmito úhradami.

§ 6

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

- (1) Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Zákamenné finančnú zábezpeku⁵ za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov.
- (2) Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na obcou zriadenom samostatnom účte v banke a môže byť použitá na:
 - a) úhradu nákladov na údržbu a prípadné opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi v byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb za služby spojené s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za jeden kalendárny mesiac. Ak sa realizuje takáto transakcia, nájomník je povinný splatiť finančnú zábezpeku do pôvodnej výšky najneskôr do 60 dní od preúčtovania platby,
 - c) úhradu dlžných platieb nájomného vrátane úrokov z omeškania, ktoré nájomníci zanechali nájomcovi v prípade ukončenia nájomnej zmluvy bez riadneho vyplatenia svojich záväzkov, resp. po ich náhlom odchode a jednostrannom zrušení nájomnej zmluvy. V týchto prípadoch nájomca použije na vyrovnanie záväzkov zábezpeku bez súhlasu nájomcu.

⁵ § 12 ods. 7,8 zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov

§ 7

Starostlivosť o nájomný byt

- (1) Správu nájomných bytov vykonáva vlastník – Obec Zákamenné.
- (2) Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. O výške tvorby fondu na bežný rok rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- (3) Drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- (4) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zaradenia alebo vybavenia.
- (5) Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/195 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (6) Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
- (7) 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 kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto VZN.

§ 8

Zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebolo požiadané o opakovaný nájom,
 - b) písomnou dohodou o skončení nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi,
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípadoch podľa osobitného predpisu,⁶
 - e) písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - f) smrťou.
- (2) Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.

⁶ § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka

§ 9

Závěrečné ustanovenia

- (1) Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce 10.07.2019
- (2) Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 26.07.2019.
- (3) Všeobecne záväzné nariadenie bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce 01.08.2019
- (4) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 01.09.2019
- (5) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2007 o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch.

Mgr. Peter Klimčík

starosta obce