



OBEC KAMENEC POD VTÁČNIKOM

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2020

O NAKLADANÍ S NÁJOMNÝMI BYTMI VO VLASTNÍCTVE OBCE KAMENEC POD VTÁČNIKOM

Dátum zverejnenia návrhu VZN:	09.09.2020
Dátum schválenia VZN:	24.09.2020
Dátum vyvesenia:	30.09.2020
Dátum účinnosti VZN:	15.10.2020

Obec Kamenec pod Vtáčnikom 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 nájmom bytov a s bytovými náhradami v platnom znení vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2020
o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Kamenec pod Vtáčnikom**

Článok 1.

Úvodné ustanovenia

1. Obec Kamenec pod Vtáčnikom (ďalej len „obec“) s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v katastrálnom území Kamenec pod Vtáčnikom prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDVaRR SR a vlastných finančných prostriedkov, zrealizovalo výstavbu nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2020 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.
3. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

Článok 2.

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 obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomný byt možno prideliť oprávnenej osobe v zmysle § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorou môže byť:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, 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,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa osobitného predpisu.
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 predchádzajúci 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 bytu.

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 činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný príjem.

Článok 3.

Postup pri pridelení nájomných bytov

1. Záujemca o pridelenie obecného nájomného bytu doručí obci žiadosť o pridelenie bytu, ktorá obsahuje najmä základné informácie o žiadateľovi. Vzor je prílohou č. 1 tohto VZN.
2. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
3. V prípade uvoľnenia bytu Komisia sociálnych vecí zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Kamenci pod Vtáčnikom (ďalej len „komisia“) osloví podľa poradovníka žiadateľov o byt a zároveň aktualizuje poradovník. Následne kontaktuje žiadateľa prvého v poradí, ktorého vyzve k aktualizácii údajov v žiadosti a doloženia potvrdenia zamestnávateľa o výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo sociálnej poisťovne, v prípade SZČO potvrdenie o podaní daňového priznania. Žiadateľ súčasne predloží aj potvrdenia o príjme osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.
4. Komisia pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, skúma a vyhodnocuje najmä nasledovné kritéria:
 - splnenie podmienok pre pridelenie bytu uvedených v článku 2.,
 - 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 mladých rodín s deťmi,
 - ku dňu schvaľovania nájmu má žiadateľ vysporiadané záväzky voči obci.
5. Následne pridelenie nájomného bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
6. Obec vyčleňuje 1 byt pre osobitné potreby, ktorý prideliť do užívania fyzickým osobám nespĺňajúcim podmienky čl. 2, ak zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce Kamenec pod Vtáčnikom.

Článok 4.

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 neodstáhuje. 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.

Článok 5.

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 2. ods. 2 písm. d.), ktorej sa prenájima 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 odseku 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. b).
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou, ktorá túto podmienku nespĺňa, ale najviac na jeden rok.
6. Každú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje komisia a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN, odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť. Obec vypracuje opakovanú nájomnú zmluvu.

Článok 6

Finančná zábezpeka

1. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, nepoškodzovania užívaného nájomného bytu a nepresiahne 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 uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Finančnú zábezpeku alebo jej zvyšok zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu.
6. V prípade, že finančnú zábezpeku bude potrebné použiť 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 7
Určenie nájmu a úhrada nájmu

1. Výška základného nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov. 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 nájmného a úhrad za služby poskytované s užívaním bytu je do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa platí nájomné.

Článok 8.
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, či právnickej osoby.

Článok 9
Zánik nájmu bytu

1. Nájom nájomného obecného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku 5 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 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 za 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 je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 10
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 nájomom 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 Nariadenie 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; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto VZN.

Článok 11.
Domový poriadok

Vzájomné vzťahy nájomcov a vlastníka ako správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.

Článok 12.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Kamenci pod Vtáčnikom dňa 24.09.2020 uznesením číslo 133/2020 a účinnosť nadobúda 15-tým dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Kamenec pod Vtáčnikom.
3. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN stráca platnosť a účinnosť VZN č. 3/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Kamenec pod Vtáčnikom.

Ing. Dušan Ďuriš
starosta obce

Vyvesené: 30.09.2020
Účinné: 15.10.2020