Všeobecne záväzné nariadenie Obce Čechynce
číslo 1/2020

o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.

Obec Čechynce na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade : so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva takto :

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2020 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu

§ 1
Úvodné ustanovenia

1.Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prideľovania bytov v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Čechynce postavených s podporou štátu, podmienky prijímania žiadostí, spôsob užívania a správy nájomných bytov.
2.Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Čechynce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Čechynce nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu lehoty splatnosti úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a to po dobu 30 rokov [1]).

§ 2
Podávanie a posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. Žiadateľ k žiadosti doloží nasledovné údaje:
   a) meno a priezvisko (rodné priezvisko) žiadateľa,
   b) dátum, miesto narodenia
   c) trvalý resp. prechodný pobyt žiadateľa,
   d) rodinný stav žiadateľa,
   e) zamestnanie žiadateľa,
   f) telefónne číslo žiadateľa
   g) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,

h) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

Žiadateľ spolu s hore uvedenými údajmi predloží obci (aj za všetky spoločne posudzované osoby v domácnosti) doklad o výške priemerného mesačného príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa posudzuje žiadosť.

3. Žiadateľ, ktorý nepredloží v stanovenom termíne obecnému úradu vyplnené údaje s požadovanými prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje, sfalšuje predkladané doklady, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, sa považuje za uspokojeného a vyradí sa z poradovníka.

4. Obec Čechynce prioritne uspokojí žiadosti občanov, ktorí spĺňajú kritéria podľa § 4 ods. 1 tohto VZN a na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Čechynciach č.1/2007 bod č.2 a písm. k. a to:

a) obyvateľom našej obce
b) bývalým občanom, ktorí sa chcú do obce vrátiť,
c) rodinným príslušníkom našich občanov a rodinným príslušníkom bývalých občanov,
d) cudzím, ktorí majú nejakú spojitosť s obcou,
e) ostatní

s nasledovnou úpravou: s tým, že pridelenie môže schvaľovať aj obecné zastupiteľstvo.

5. Obec Čechynce vyradí zo zoznamu uchádzačov o nájomné byty žiadateľa, ktorý
   a) je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner, (manžel, druh),
   b) je nájomcom, spolu nájomcom iného bytu vo vlastníctve obce alebo bytového družstva. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner, (manžel, druh),
   c) bol vlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tento previedol na inú osobu,
   d) porušuje dobré mravy v mieste svojho doterajšieho bydliska a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní),
   e) si nepriaznivú bytovú situáciu zapríčinil vlastnou vinou,
   f) má podlžnosti voči obci, je členom rodiny, ktorá dlhuje obci resp. organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

§ 3
Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatvoreného s obcou.
2. Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Čechynce.
3. Správu nájomných bytov obstaráva obec.
4. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom okrem kritérií podľa § 5 ods. 3. a 4. opakovane uzatvoriť ak :
   a) nájomca nemá vlastný byt, bytový alebo rodinný dom na území obce Čechynce,
   b) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa
   c) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace z nájmu bytu.

6. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
7. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
8. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia obce realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 4
Nájomca bytu

1. Nájomný byt postavený s podporou štátu sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe, 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
      1. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
      2. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
   c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu[2]), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
   d) osoba žijúca domácností, ktorej sa poskytuje náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu[3])
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu[4]). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu[5]) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
5. Žiadateľ bol minimálne 1 rok pred podpisom nájomnej zmluvy samostatne zárobkovo činnou osobou alebo zamestnaný.

§ 5
Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä :
   a) začiatok nájmu,
   b) dobu nájmu,
   c) výšku mesačného nájomného maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytového domu
   d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
   e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
   f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
   g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
   h) skončenie nájmu,
   i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov: ak je nájomcom osoba podľa § 4 ods. 1. písm. d) tohto VZN ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
3. V zmluve o nájme sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v zákone č. 443/2010 Z.z. o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN
   b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. b) tohto VZN.
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 4 ods. 1 tohto VZN môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na 1 rok.
6. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá bude vo výške 6 mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
7. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. Počas doby nájmu umožní nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy.

§ 6
Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká :
   a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 3 a 4 tohto VZN predĺžená,
   b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
   c) písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená,
   d) písomnou výpoveďou zo strany obce ak nájomca :
      1. nespĺňa podmienky
      2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
      3. alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
      4. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
      5. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
      6. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby.

2. Nájomný vzťah sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§ 7
Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN Obce Čechynce bolo prerokované a schválené Obecným zastupiteľstvom v Čechynciach dňa 17.2.2020 uznesením č. 77/2020, účinnosť nadobúda 15. dňom po zverejnení na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce.
2. Toto VZN Obce Čechynce ruší VZN č.2/2007 O nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov BD 22 b.j. a VZN č.3/2012 O podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi obcou a nájomcom.
4. Výšku finančných prostriedkov, ktoré sa budú mesačne poukazovať do fondu opráv schváli uznesením obecné zastupiteľstvo.
5. VZN bude prístupné k nahliadnutiu po nadobudnutí účinnosti na Obecnom úrade v Čechynciach a na internetovej stránke obce.

OBEC ČECHYNCE

Róbert Kupeček
starosta obce

Návrh VZN bol zverejnený na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce: od 31.1.2020

VZN bolo zverejnené na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce : 19.2.2020

VZN nadobúda účinnosť ...6.3.2020.....

[1] § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

[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] § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

[5] § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

[6] § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov