



Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie obce č.9/2023 o podmienkach pridelovania nájomných bytov a správy bytových domov vo výlučnom vlastníctve obce

Obec Zbehy v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

§1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie bytu, podmienky pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch vo výlučnom vlastníctve Obce Zbehy obstaraných z vlastných zdrojov obce.
2. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytu do nájmu, rozhoduje o pridelení bytu a uzatvára nájomné zmluvy za podmienok uvedených v tomto VZN.
3. Obec Zbehy zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka a zákona č. 138/1991 Z. z. v platnom znení.
4. Finančná zábezpeka je vo výške nájomného za obdobie 6 mesiacov.
5. Prenájom bytov v zmysle zákona č. 138/1991 o majetku obcí v platnom znení sa posudzuje podľa tohto VZN ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom nájomná zmluva bude uzatvorená po odsúhlasení starostom obce na základe návrhu Obecného zastupiteľstva Obce Zbehy.

§2 Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Žiadateľom o poskytnutie nájomného bytu musí byť občan Slovenskej republiky - fyzická osoba, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov a spĺňa podmienku spôsobilosti na právne úkony.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná na predpísanom tlačive, ktoré je prílohou č.1 tohto VZN a musí byť vlastnoručne podpísaná žiadateľom.
3. V prípade, ak žiadosť podáva jeden z manželov, má sa za to, že žiadosť podávajú obaja spoločne. Ak je zmluva uzatvorená s jedným z manželov, druhý z manželov musí byť uvedený ako užívateľ bytu.
4. Žiadateľ o byt musí pre zápis do zoznamu uchádzačov spĺňať nasledovné podmienky:
 - a) Ak nemá trvalý pobyt na území obce Zbehy ku dňu podania žiadosti, musia sa všetky osoby užívajúce predmetný byt prihlásiť do 30 dní odo dňa podpísania Zmluvy o nájme.
 - b) Nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom alebo vlastníkom bytu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nemôže si obstarat' bývanie vlastným pričinením, pričom túto skutočnosť musí žiadateľ preukázať čestným vyhlásením, ktoré je prílohou č.2 tohto VZN.
 - c) Nemá voči Obci Zbehy a ani voči organizáciám zriadených Obcou Zbehy nedoplatky a záväzky (na daniach, poplatkoch...)
 - d) Nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil , poškodil alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome
 - e) Nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné a poplatky s tým spojené, alebo prenechal byt alebo jeho časť inej osobe do podnájmu bez súhlasu vlastníka
 - f) Jeho minimálny príjem je vyšší ako 1,5 násobok životného minima.
5. Mesačný príjem sa vypočítava 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.
6. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

§3

Podávanie, evidencia a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

1. Žiadosť o poskytnutie nájomného bytu podáva žiadateľ na Obecný úrad Zbehy. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Žiadateľ vrátane spoločne posudzovaných osôb môže podať výlučne jednu žiadosť na jeden byt.
2. Obec Zbehy vedie evidenciu zoznamu žiadostí o pridelenie bytu, podľa podacieho čísla a dátumu zaevidovania žiadosti o nájom bytu v podateľni obecného úradu.
3. Každý žiadateľ je povinný uviesť v žiadosti o poskytnutie nájomného bytu nasledovné údaje, doklady a potvrdenia:
 - meno a priezvisko,
 - dátum a miesto narodenia,
 - trvalé bydlisko,
 - rodinný stav - počet členov a údaje o žijúcich členoch v spoločnej domácnosti, z toho deti,
 - popis súčasnej bytovej situácie,
 - doklady preukazujúce schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, t. z. potvrdenie od zamestnávateľa o výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a to od všetkých spoločne posudzovaných zarábajúcich osôb uvedených v žiadosti, daňové priznanie, potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní dávok za predchádzajúci kalendárny rok /dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok/ ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa.
 - potvrdenie od organizácií zriadených obcou o uhradení všetkých záväzkov, resp. nedoplatkov po lehote splatnosti voči týmto organizáciám (toto potvrdenie sa týka všetkých žiadateľov s trvalým pobytom v Zbehoch ako aj žiadateľov, ktorí nemajú trvalý pobyt v obci Zbehy a žiadajú o pridelenie nájomného bytu)
 - potvrdenie obce o uhradení všetkých záväzkov, resp. nedoplatkov po lehote splatnosti voči Obci Zbehy,
 - kópiu občianskeho preukazu,
 - kópie rodných listov detí,
 - kópiu sobášneho listu, resp. kópiu právoplatného rozhodnutia o rozvode manželov, a o určení výživného na dieťa a tiež doklad o pridelení dieťaťa do starostlivosti
 - čestné prehlásenie o pravdivosti údajov (príloha č. 6)
 - čestné vyhlásenie, že žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti (bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, či pozemku – príloha č. 2)
 - súhlas so spracovaním osobných údajov podľa osobitného predpisu uvedených v žiadosti na účely rozhodovania o pridelení bytu (Príloha č. 3)
 - nájomca preberá byt na základe preberacieho protokolu a naopak odovzdáva byt po skončení nájmu odovzdávajúcim protokolom (Príloha č.7)
 - čestné vyhlásenie o tom, že bol oboznámený so zákazom, vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v obecnom nájomnom dome.
4. Obec Zbehy po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti s požadovanými prílohami o zaradení, resp. nezaradení do evidencie žiadateľov.
5. V prípade, že žiadosť nie je úplná, vyzve v tejto lehote žiadateľa o jej doplnenie. Žiadateľ, ktorý nepreukázal splnenie všetkých podmienok a neurobí tak ani v lehote do 30 dní od prevzatia písomnej výzvy Obcou Zbehy, nebude zaradený do evidencie žiadateľov.
6. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný nahlásiť Obci Zbehy každú zmenu údajov uvedených v žiadosti a v dokladoch pripojených ku žiadosti bezodkladne, najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

7. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
8. Žiadosť o nájomný byt sa eviduje po dobu dvoch rokov od jej prvého doručenia.

§4

Podmienky vytvorenia poradovníka a aktualizácia poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1. Obec Zbehy zostaví na základe žiadostí, údajov, dokladov a potvrdení žiadateľa poradovník žiadateľov o poskytnutie nájomného bytu podľa nasledovných kritérií:
 - **Kritérium: trvalý pobyt žiadateľa** - má trvalý pobyt na území obce Zbehy ku dňu podania žiadosti 20 bodov
 - **Kritérium: žiadateľom je mladá rodina** - rodina bez detí alebo s 1 dieťaťom 15 bodov - rodina s dvomi a viac deťmi 20 bodov. Ak aspoň jeden zo žiadateľov je mladší ako 35 rokov + 5 bodov.
 - **Kritérium: žiadateľ je osamelým rodičom** - osamelý rodič s jedným dieťaťom 15 bodov - osamelý rodič s dvomi a viac deťmi 20 bodov - za takého žiadateľa sa považuje domácnosť osamelého rodiča s aspoň jedným nezaopatreným dieťaťom

Kombinácia jednotlivých kritérií a ich bodových hodnotení je možná. V prípade, že dvaja a viac žiadateľov získajú rovnaký počet bodov o nájomcovi rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Zbehoch a to na základe zaevidovaného dátumu podania žiadosti.

2. Pri posudzovaní žiadateľov sa postupuje nasledovne:

- Obec Zbehy prijíma a posudzuje žiadosti o poskytnutie nájomného bytu, na základe predložených kompletných žiadostí spracováva evidenciu žiadateľov o poskytnutie bytu.
- Poverený zamestnanec obce na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu, posúdi splnenie podmienok zaradenia žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt. V prípade neúplnosti žiadosti poverený zamestnanec obce vyzve žiadateľa o doplnenie chýbajúcich dokumentov. Ak v prípade opakovanej výzvy na doplnenie žiadosti nebude žiadosť úplná, nebude zaradená do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu, o čom bude žiadateľ písomne upovedomený.
- Obec Zbehy predkladá návrh na pridelenie bytu na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Zbehoch.
- Obecné zastupiteľstvo v Zbehoch rozhoduje o pridelení nájomného bytu.

§5

Zmluva o nájme bytu

1. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - začiatok nájmu
 - dobu nájmu
 - výšku mesačného nájomného
 - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
 - skončenie nájmu
 - spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
 - predbežnú finančnú kontrolu, ktorú vykonáva prenajímateľ pri nájomných zmluvách

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 3 roky. Ak si nájomca riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a služieb spojených s užívaním bytu a splňa aj naďalej podmienky v zmysle tohto VZN môže byť s nájomcom opakovane uzatvorená nová nájomná zmluva (Príloha č.4).
3. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
4. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť vždy mesiac dopredu a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, na bankový účet správcu bytového domu Obce Zbehy.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu v spoločných priestoroch je nájomca povinný zaplatiť podľa splatnosti uvedenej na vystavenej faktúre na bankový účet správcu bytového domu Obce Zbehy.
6. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 2 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.
7. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných právnych predpisoch.
8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou s mesačným príjmom, ktorý k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima.
9. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, pričom záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nájomca prejaví podaním žiadosti do podateľne Obecného úradu Zbehy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme nájomného bytu sa nevyžaduje uznesenie obecného zastupiteľstva.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. Prenajímateľ má právo za účasti nájomcu na kontrolu prenajatého majetku a spolu so zamestnancami príslušných orgánov a kontrolných orgánov vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu.
12. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody t. z. nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

§6

Finančná zábezpeka za užívanie nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Zbehy obstaraných s použitím verejných prostriedkov

I. Zásady tvorby finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov

1. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.
2. Nájomca nájomného bytu, ktorý bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov pri podpise nájomnej zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradí na účet Obce Zbehy finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného.
3. Výšku nájomného za m² podlahovej plochy bytu a výšku finančnej zábezpeky za m² podlahovej plochy bytu pre jednotlivé bytové domy stanoví Obecné zastupiteľstvo v Zbehoch uznesením.
4. Finančné prostriedky v rámci Finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov Obec Zbehy vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke na všetky nájomné byty spoločne v analytickom členení podľa bytových domov.

II. Zásady čerpania finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov

1. Finančná zábezpeka sa použije na:
 - Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
 - Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby a opravy spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

2. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

§7

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Zbehy

I. Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

II. Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch.
2. Výšku tvorby fondu opráv určuje Obecné zastupiteľstvo v Zbechoch uznesením. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

III. Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
 - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3.500,- €
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3.500,- €.
3. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.

IV. Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.
2. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde.

§8

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom nájomného bytu a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa z rozhodnutia starostu, ktorý nájom nájomných bytov môže vypovedať ak:
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré

- mravy v dome, pričom o takomto porušení musia existovať najmenej 3 záznamy PZ alebo Komisie pre ochranu verejného poriadku, sociálnu a školskú oblasť, potvrdzujúce udaný stav,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca vykonal v byte akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu,
 - nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný (byt určený pre potreby obce) z dôvodu zabezpečovania potrieb obce,
5. Smrťou nájomcu, pričom obecné zastupiteľstvo prednostne prerokuje ďalší nájomný vzťah druhu, družky, manžela, manželky, prípadne ďalších osôb v blízkom príbuzenskom vzťahu, ak neboli účastníkom nájomnej zmluvy, avšak byt spolu so zmluvnou osobou dlhodobo užívali. Takáto osoba má prednostné právo na uzatvorenie zmluvy mimo poradovníka.
6. Písomnou výpoveďou, ak
- a. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - b. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - d. nespĺňa podmienky podľa tohto VZN, (pri podaní žiadosti uviedol nepravdivé údaje alebo zatajil skutočnosť ovplyvňujúce pridelenie nájomného)
 - e. prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu / výpožičky
 - f. ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve,
 - g. neoznámí zmeny uvedené v žiadosti o prenájom bytu do 90 kalendárnych dní od vzniku zmeny.

§9

Záverečné ustanovenia

1. Na prijatí tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce Zbehy sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Zbehoch dňa..... Prijatím VZN bola splnená podmienka hlasovania 3/5 väčšiny prítomných poslancov.
2. Toto Všeobecne záväzný nariadenie obce Zbehy č. 9/2023 nadobúda účinnosť dňom 1.1.2024

Ing. Adam Žákovič
Starosta obce

Návrh VZN vyvesený dňa : 27.11. 2023

Návrh VZN zverejnený na web. stránke obce dňa : 27.11.2023

Návrh VZN zvesený dňa :

VZN vyvesené dňa :

VZN zverejnený na web. stránke obce dňa :