

Obec Nezbudská Lúčka

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2021

**ktorým sa mení Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2017 o
podmienkach pridelovania, prenájmu obecných nájomných bytov
v obci Nezbudská Lúčka.**

*Návrh VZN - vyvesený na úradnej tabuli obce Nezbudská Lúčka dňa: 13.05.2021
zvesený dňa: 04.10.2021*

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Nezbudskej Lúčke dňa 22.09.2021 pod č.: 1/2021

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Nezbudská Lúčka dňa: 04.10.2021

VZN zvesené z úradnej tabule obce Nezbudská Lúčka dňa:

VZN nadobúda účinnosť dňom 19.10.2021

Ing. Adriana Vraňanová Kubičková
starostka obce

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2021
ktorým sa mení Všeobecné záväzné nariadenie č.2/2017 o podmienkach prideľovania,
prenájmu obecných nájomných bytov
v obci Nezbudská Lúčka.

Obecné zastupiteľstvo v Nezbudskej Lúčke podľa § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6. ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) a zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prideľovania, prenájmu obecných nájomných bytov v obci Nezbudská Lúčka v obci Nezbudská Lúčka.

Článok 1
Úvodné ustanovenia

- (1) Účelom tohto VZN (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prideľovania obecných bytov, prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a spôsobu výpočtu nájomného v obecných bytoch. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len MDVRR SR), z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (2) Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Nezbudská Lúčka s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- (3) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
- (4) Obec Nezbudská Lúčka je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytov, bytového domu a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
- (5) Obec Nezbudská Lúčka garantuje zachovanie nájomného charakteru bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a MDVRR SR minimálne po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Článok 2

Režim správy nájomných bytov

- (1) Výška nájomného za byt a výšky tvorby fondu opráv sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov.
- (2) Splatnosť nájomného je mesačne vopred, a to vždy do termínu stanoveného v nájomnej zmluve (t. j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).
- (3) Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- (4) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecny úrad každú významnú zmenu, ktorá u neho nastala. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 5 tohto VZN.
- (5) Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte, či zmien na predmete nájmu odsúhlasených zo strany prenajímateľa nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami či zmenou na predmete nájmu.
- (6) U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- (7) V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych, nájomných alebo iných práv k nájomnému bytu.
- (8) Nájomca nájomného bytu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie) pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- (9) Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažiť, či inak disponovať s predmetom nájmu.
- (10) Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikateľskej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.
- (11) Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom stavebného úradu, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- (12) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vystáhnout, byt vypratať a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- (13) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, Obec Nezbedská Lúčka prostredníctvom správcu zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

Článok 3

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- (1) Nájomné bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (2) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - 1. *členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,*
 - 2. *ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,*
 - 3. *aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.*
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.
 - e) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.
 - f) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)
 - g) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť odôvodnený.
Podmienky hodné osobitného zreteľa:
 - 1) živelné pohromy a havarijné situácie,
 - 2) tiesnivé situácie (z dôvodu straty bývania a z dôvodu ohrozenia stratou bývania, obeť násilného správania iných fyzických osôb)

- 3) odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu (napr. výstavba bytov),
 - 4) zamestnanci obce,
 - 5) dovŕšenie veku potrebného na nárok na starobný dôchodok
- (3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 a) a b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho 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. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom, rodákov žijúcich mimo obce, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce Nezbudská Lúčka aj pre ostatných občanov SR.
- (6) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať všetky údaje podľa platnej legislatívy, musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na Obecnom úrade v Nezbudskej lúčke na zaevidovanie.
- (7) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť :
- a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - b) vyplnený Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu
 - c) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - d) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme
 - e) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch
- (8) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:
- a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - b) je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - c) je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - d) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Nezbudská Lúčka.

Článok 4

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

- (1) Každá žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu musí byť podaná písomne na predpísanom tlačive. Žiadosti sa evidujú na podateľni, kde je žiadosti priradené číslo podľa registratúrneho denníka.
- (2) Obec Nezbudská Lúčka skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradi do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Neúplnú žiadosť je žiadateľ povinný doplniť po písomnej výzve obce Nezbudská Lúčka, v nej stanovenej lehote. O zaradení alebo nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou. Obecný úrad vedie evidenciu žiadateľov o byt v Bytovom dome č. 1.
- (3) Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
 1. aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 2. naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery,
 3. počet maloletých detí,
 4. rodinný stav (rozvedený/á, samoživiteľ/ka) a iné sociálne kritériá,
 5. preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára o nutnosti pridelenia bezbariérového bytu),
 6. finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
 7. žiadateľ musí mať vyrovnané všetky záväzky voči orgánom verejnej správy (sociálna poisťovňa, zdravotná poisťovňa, daňové odvody) a tiež aj voči obci (poplatok za komunálny odpad, poplatky za miestne dane),
 8. dátum podania žiadosti,
 9. dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov.
- (4) Na základe zhodnotenia vyššie uvedených kritérií predloží starosta obce návrh na obecné zastupiteľstvo o pridelení nájomných bytov a následné schválenie. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí určí nájomcov obecných nájomných bytov. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov podľa predložených podkladov sociálnych pomerov žiadateľa.

Článok 5

Nájomná zmluva

- (1) Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s § 12 zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a Domový poriadok vypracovaný obecným úradom pre Bytový dom č.1.
- (3) Nájomná zmluva obsahuje finančnú zábezpeku, ktorú nájomca zloží pri podpísaní nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na úhradu vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

- (4) Úhrady alebo odpočty z finančnej zábezpeky možno realizovať:
- a) v odôvodnených mimoriadnych prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu počas nájomného vzťahu,
 - b) alebo na základe súhlasu starostu obce vykonať odpočet alebo úhradu z finančnej zábezpeky na pokrytie omeškanej platby za nájom najviac za 1-2 mesiace.
- (5) Zmluva o nájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky.
Výnimku v týchto bytoch tvoria:
- a) žiadatelia o bezbariérový byt, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 10 rokov. V prípade, že sa prideli bezbariérový byt osobe, ktorá nespĺňa podmienky na pridelenie bezbariérového bytu, uzatvára sa nájomná zmluva iba na 1 rok.
 - b) žiadatelia podľa § 22 ods. 3 písm. e) zákona 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.
- (6) Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce.
- (7) O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu prostredníctvom výzvy minimálne 3 mesiace pred skončením nájomnej zmluvy.
- (8) O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne **2 mesiace** pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 3 tohto VZN.
- (9) V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájomom bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok 6

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

- (1) Ak nájomca ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z ustanovení nájomnej zmluvy, domového poriadku a tohto VZN, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome a bude po uplynutí doby nájmu spĺňať všetky požiadavky a kritériá na žiadateľa o uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN, má prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu.
- (2) Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje a schvaľuje na základe článku 3 a 4 tohto VZN obecné zastupiteľstvo. Následne obecný úrad spracuje novú nájomnú zmluvu, ktorú podpíše štatutár obce.
- (3) Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po predĺžení platnosti nájomnej zmluvy.

Článok 7

Výmena nájomných bytov

- (1) Výmenu bytov je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase oboch nájomcov bytov, podaným na obecnom úrade Nezbudská Lúčka a následným schválením štatutára obce.
- (2) Vzájomná výmena bytu vo vlastníctve obce bez súhlasu štatutára obce je zakázaná. Porušenie zákazu je dôvodom na vypovedanie zmluvy.

Článok 8

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

- (1) Nájom zaniká:
 - a) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 6.
 - b) Písomnou dohodou medzi Obcou Nezbudská Lúčka a nájomcom.
 - c) Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi.
 - d) Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Nezbudská Lúčka výpoveď nájmu obcou Nezbudská Lúčka nastáva ak nájomca:
 - 1) nespĺňa podmienky stanovené v článkoch 2 a 3 predmetného VZN,
 - 2) porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu a Domového poriadku, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - 3) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu porušuje Domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - 4) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Nezbudská Lúčka, ako 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) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
 - e) Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.
- (2) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Nezbudskej Lúčke.
- (3) Všeobecne záväzné nariadenie obce Nezbudská Lúčka. č. 1/2021, ktorým sa mení Všeobecne záväzné nariadenie č.2/2017 o podmienkach pridelenia, prenájmu obecných nájomných bytov v obci Nezbudská Lúčka schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Nezbudská Lúčka na svojom rokovaní dňa 22.09.2021 uznesením č. 41/2021.
- (4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia t. j. dňom 19.10.2021.

- (5) Toto VZN ruší VZN z roku 2017 pod názvom Všeobecne záväzné nariadenie č.2/2017 obce Nezbudská Lúčka o podmienkach prideľovania bytov v bytových domoch.

V Nezbudskej Lúčke, dňa 04.10.2021

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Nezbudská Lúčka dňa: 13.05.2021

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Nezbudská Lúčka dňa 04.10.2021

Ing. Adriana Vraňanová Kubičková
starostka obce