



Všeobecne záväzné nariadenie

č. 2/2021

O podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov

Návrh VZN

VZN č. 2/2021

Vyvesený na úradnej tabuli obce Cerová	30.07.2021	Schválené na rokovaní OZ v Cerovej	16.8.2021
Dátum začiatku lehoty pripomienkového konania	30.07.2021	Zverejnené na úradnej tabuli obce Cerová dňa :	20.8.2021
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	10.08.2021	VZN nadobúda účinnosť dňom :	3.9.2021
Zvesený z úradnej tabule :	16.08.2021	Zvesené z úradnej tabule dňa :	3.9.2021



Obec Cerová na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva pre územie obce Cerová toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN):

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2021

o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe nájmu

§ 1

Úvodné ustanovenie

- 1) Toto VZN ustanovuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájomných bytov, v nájomnom dome vo vlastníctve obce Cerová, kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 2) Obec Cerová môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníka.
- 3) Správcom bytov vo vlastníctve obce je Obec Cerová, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
- 4) Obec Cerová ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

§ 2

Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

- 1) Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Cerovej: Obecný úrad Cerová, 906 33 Cerová 104, na e-mailovej adrese: cerova@obeccerova.sk alebo na webovej stránke obce Cerová.
- 2) V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje (príloha č.1):
 - meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - dátum narodenia žiadateľa
 - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
 - rodinný stav žiadateľa
 - počet členov domácnosti
 - stručný opis zdôvodnenia svojej žiadosti
 - telefonický kontakt žiadateľa
 - mesačný príjem domácnosti žiadateľa
- 3) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť okrem prílohy č. 2, nasledovné:
 - a) Potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
 - b) Súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia nájomného bytu v súlade s týmto VZN (príloha č.3).



- 4) Žiadateľ o nájomný byt nesmie byť vlastníkom nehnuteľnosti.
- 5) O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu troch rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ povinný podať žiadosť znova.
- 6) Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
 - a) nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa kedy zmena nastala.
 - b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.
- 7) Žiadateľ o prenájom bezbariérového nájomného bytu musí preukázateľne zdôvodniť potrebu prenajatia takéhoto bytu.

§ 3

Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

- 1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytového domu.
- 2) Správu bytového domu obstaráva obec Cerová v zmysle platných právnych predpisov.
- 3) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia zmluvy. Zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, najviac na obdobie 3 rokov. Po uplynutí tejto doby nájomca požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
- 4) 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.
- 5) Do nájomných bytov sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
- 6) V nájomných bytoch pridelených podľa VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelných vecí a zmenu užívateľa.
- 7) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v § 6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
- 8) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 9) Nájomné byty nie je možné previesť do osobného vlastníctva.
- 10) Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.
- 11) Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájmomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej škody spôsobenej nájmomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu.



§ 4

Podmienky prenechania bytu do nájmu

- 1) Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok sumy životného minima, ktoré upravuje zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení neskorších predpisov, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 2) Podmienky mesačného príjmu žiadateľa upravuje § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 3) V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo jeho manželka (manžel), druh (družka) príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem (materská, rodičovský príspevok, invalidný dôchodok, vdovský dôchodok, poberanie dávky v nezamestnanosti, poberanie nemocenskej dávky a pod.)
- 4) O pridelení nájomných bytov rozhoduje trojčlenná komisia, určená starostom obce.

§ 5

Nájomné, správa bytov a bytové fondy

- 1) Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
- 2) Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5% ročne z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
- 3) Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, stočné a elektrickej energie, ďalej internetové a televízne pripojenie a energie spoločných priestorov.
- 4) Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom byte samostatne.
- 5) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a vecí 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.
- 6) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia tepelných čerpadiel a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov.
- 7) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si realizuje nájomca na vlastné náklady.



§ 6

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

- 1) Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
- 2) Nájom bytu na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
- 3) V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní zašle sa mu upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme bytu s 3- mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

§ 7

Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
- 2) Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
- 3) Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.
- 4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 5) Nájomná zmluva zaniká uplynutím doby nájmu.

§ 8

Záverečné ustanovenia

- 1) Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa Občianskeho zákonníka.
- 2) Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN sú prílohy č.1, č.2, č.3.
- 3) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Cerovej dňa 16.8.2021 uznesením číslo 14/2021.

Ing. Ján Čerešník
starosta obce