

Obec Černík § 6 ods. 1 zákona 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní

vydáva toto všeobecné záväzné nariadenie

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE Černík
č. 1/2019**

**O PODMIENKACH A KRITÉRIÁCH PRIDEĽOVANIA A SPRÁVY
NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVÝCH DOMOCH**

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len VZN/ je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri ich schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve Obce Černík s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

§ 2

Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi

1. Oprávnenou fyzickou osobou je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácností 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, 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 nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu /napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov/.

2. Pri zisťovaní príjmov podľa § 2 ods. 1 tohto VZN 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 vypočíta z príjmu /§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov/ za kalendárny rok predchádzajúci 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 § 2 ods. 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
5. Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.
6. Ak je žiadateľ nájomca, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v § 2 ods. 5 tohto VZN.
7. Žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Černík, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Černík. Prednosť má žiadateľ, ktorý má trvalý pobyt v obci Černík, ďalej žiadateľ, ktorý má maloleté deti, ďalej žiadateľ ZŤP.

§ 3

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje obecné zastupiteľstvo.
2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav, trvalé bydlisko
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.
Prílohou dotazníka je:
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred posudzovaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne,
 - e) doklad o výške mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom podal žiadosť,
3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
4. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2 tohto VZN. Ak je žiadateľov viac ako bytov, poradie sa určí podľa dátumu podania žiadosti.

5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo ich sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, alebo má dlhy voči obci sa takýto žiadateľ vyradí z poradovníka.

§ 4

Podmienky nájomného vzťahu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s tým, že jej platnosť môže byť rozhodnutím Obecného zastupiteľstva predĺžená vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov:
 - a) ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách, ktorému sa prenájima nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom /§143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov/, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov alebo
 - b) ak nájomca je osoba podľa § 2 ods. 1 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenájima byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a tohto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec Černík informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže žiadateľ 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 § 2 ods. 1 písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 1 písm. b) tohto VZN
5. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
6. Žiadateľ uhradí zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu príslušného bytu. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky žiadateľom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, je plná výška finančnej zábezpeky bezodkladne vrátená žiadateľovi. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy so žiadateľom bude finančná zábezpeka zúčtovaná po ukončení nájmu.

7. Obec Černík ako, vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
8. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je obec Černík povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
9. Nájomné a platbu za služby poskytované s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný uhradiť vždy 25. dňa príslušného mesiaca. Nájomné sa uhradza 1 mesiac vopred. Nájomné za prvý mesiac nájmu, spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
10. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu /nájomcov/ a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,
 - c) realizovať výmenu bytov a prevod vlastníckych práv.
11. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 5

Zánik nájmu

Nájom nájomného bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 4 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu.
4. Písomnou výpoveďou obce len zo zákonných výpovedných dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Výpovedná doba je trojmesačná. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 6

Osobitné ustanovenia

1. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia škodu na nájomnom byte alebo jeho zariadení, ktoré patrí vlastníkovi, môže sa so súhlasom vlastníka použiť finančná zábezpeka uvedená v § 4 ods. 6 tohto VZN alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody, alebo jej časti z finančnej zábezpeky je nájomca povinný zložiť túto zábezpeku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia tejto finančnej zábezpeky, alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú zábezpeku uvedenú v § 4 ods. 6. V prípade nedoplatkov na nájomnom, úhradách za plnenie poskytované s užívaním

bytu a spôsobenej škody na nájomnom byte vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.

2. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytmi.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1. Obec môže nájomný byt prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v § 2, len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením uznesenia.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto VZN č. 1/2019 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch bolo schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Černík, dňa 04.02.2019, uznesením II/7/04022019, čím sa ruší VZN č. 1/2007 o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch v Černíku.

Ing. Peter Stuchlý, PhD.
starosta obce

Návrh VZN bol zverejnený na úradnej tabuli obce od 17.01.2019 do 02.02.2019.
Schválené VZN bolo zverejnené na úradnej tabuli obce od 06.02.2019 do 22.02.2019.