

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2022

O podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov

Obec Čierna Voda 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 Čierna Voda toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN):

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2022

o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe nájmu

§ 1

Úvodné ustanovenie

- 1) Toto VZN ustanovuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájomných bytov, v nájomných domoch vo vlastníctve obce Čierna Voda, kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 2) Obec Čierna Voda 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 Čierna Voda, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
- 4) Obec 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 Čiernej Vode : Obecný úrad Čierna Voda č. 102, 925 06 Čierna Voda, na e-mailovej adrese: ciernavoda@ciernavoda-nyek.sk.
- 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 za predchádzajúci kalendárny rok.
 - 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.

§ 3

Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

- 1) Byty v bytových domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytového domu s Obcou Čierna Voda.
- 2) Správu bytového domu obstaráva obec 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 za podmienok uvedených v § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 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 hnutel'ných 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 maximálne 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 a eviduje pre každý bytový dom 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 požiarného 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 Čiernej Vode dňa 22.03.2022 uznesením číslo 04/OZ/22/03/2022 .

Mgr. Zuzana Csadyová
starostka obce

Návrh VZN zverejnený dňa : 28.02.2022, zvesený dňa 17.03.2022
Účinnosť VZN : 07.04.2022

Príloha č. 1 – str. 1

Žiadateľ:.....

Obec Čierna Voda
925 06 Č i e r n a V o d a 1 0 2

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Údaje o žiadateľovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt a mail:.....

Údaje o manželke/manželovi – družke/druhovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Deti žiadateľa/žiadateľov:

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Príloha č. 1 – str. 2

Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky):

.....

.....

.....

.....

.....

Žiadam o pridelenie (zakrúžkujte iba jednu možnosť):

- a.) Jednoizbového bytu
- b.) Dvojizbového bytu
- c.) Trojizbového bytu

V, dňa:.....

Podpis/y žiadateľa/ov:

Príloha č. 2

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/á:.....

Narodený/á:.....

Bytom:.....

Číslo OP:.....

Vyhlasujem na svoju česť, že nie som vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemám nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu, taktiež so mnou posudzované osoby nie sú vlastníkami bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemajú nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu. Vyhlasujem, že údaje o majetku sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

V, dňa:.....

Podpis:

Príloha č. 3

Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

Dolupodpísaný/á:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt a mail:.....

týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov poskytujem súhlas Obci Čierna Voda, č. 102, so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu za účelom zaradenia žiadosti do evidencie uchádzačov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Čierna Voda.

V, dňa:.....

Podpis: