

## VZN Obce Čierny Brod č. 4/2020 o podmienkach nájmu obecných bytov

Obecné zastupiteľstvo v Čiernom Brode v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zákonom NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctvo obce (ďalej len byty):

### § 1

#### Charakter bytov

1. Bytové domy v obci Čierny Brod vo vlastníctve obce postavené zo štátneho fondu rozvoja bývania, dotácie Ministerstva dopravy a výstavby a bankového úveru sa môžu prenajať výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Nájomné byty sa nemôžu odpredať a to ani jednotlivu, ani celý obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

### § 2

#### Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Čierny Brod- ako prenajímateľ bytu-uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
  - a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
  - b) Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt.
  - c) Nájomca má trvalý pobyt na území obce Čierny Brod.
  - d) Naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.
  - e) Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka.
6. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 5. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 5. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

### § 3

#### Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje:
  - a) u novopostavených bytových domoch rozhoduje Obecné zastupiteľstvo.
  - b) pri uvoľnení používaného bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo.

2. Nájomcovia budú vybraní zo žiadateľov vedených v poradovníku o obecné nájomné byty, ktorí svoju žiadosť podali písomne. Žiadosť alebo dotazník k žiadosti musí obsahovať tieto údaje:
  - a) Meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
  - b) Miesto trvalého pobytu, miesto prechodného pobytu žiadateľa,
  - c) Rodinný stav žiadateľa
  - d) Počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah k žiadateľovi,
  - e) Bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého pobytu,
  - f) Zdravotné a sociálne pomery žiadateľa,
  - g) Dôvod podania žiadosti
  - h) Súhlas so spracovaním osobných údajov žiadateľa,
  - i) Potvrdenie o príjme žiadateľa (príloha žiadosti)
  - j) Čestné vyhlásenie o vlastníctve nehnuteľnosti-zoznam nehnuteľnosti.
  
3. V zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní 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 domácnosti 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 domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávaciu, kultúrnu činnosť, alebo ochranu pre obyvateľov obce
  
4. Pri pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledujúce kritériá:
  - rodinný stav, počet detí rodiny,
  - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá
  - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
  - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
  - dátum podania žiadosti
  - aktivity občana a jeho rodiny v obci
  - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem)
  
5. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania:
  - a) ktorí majú alebo mali trvalý pobyt v obci Čierny Brod
  - b) ktorí nie sú vlastníckmi žiadnej nehnuteľnosti
  - Pri pridelení 3-izbových bytov budú uprednostnené rodiny s dvomi a viacerými maloletými deťmi.
  - Pri pridelení 2-izbových bytov budú uprednostnené rodiny s jedným alebo dvoma maloletými deťmi,
  
6. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou riadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

#### § 4

#### Nájomná zmluva

1. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) Začiatok nájmu
  - b) Dobu nájmu
  - c) Výšku mesačného nájomného
  - d) Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
  - e) Výšku úhrady za plnenie spojené užívaním nájomného bytu, alebo aspoň spôsob ich výpočtu
  - f) Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
  - g) Podmienky za zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
  - h) Skončenie nájmu
  - i) Spôsob a lehotu vysporiadania fin. zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o fin. zábezpeke
  - j) Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu
  - a) Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 k zákonu č. 443/2010 z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu môže byť najviac desať rokov
  - b) Ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods.3 písm. d) zákona č.443/2010, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve a tomto VZN.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec uzavrieť zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
  - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010
  - b)nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok
6. Súčasťou nájomnej zmluvy bude aj dohoda o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného a lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr však musí byť uhradená pri podpise nájomnej zmluvy.

7. Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladu nájomcov a úrokov z vkladov.
9. Finančnú zábezpeku možno použiť na:
  - a) Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
  - b) Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu po skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
  - c) Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
  - d) Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase obecného zastupiteľstva
10. Finančnú zábezpeku zúčtuje a aktuálnu zostatkovú sumu vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude potrebné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
11. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
12. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
13. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
14. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
15. Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
16. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. § 12, odst. 3.

§ 5

Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Cena mesačného nájomného sa určí dohodou, vyrátané bude pomocou vzorca rozloha bytu v m<sup>2</sup> x suma podľa aktuálneho uznesenia.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného.

§ 6

Záverečné ustanovenia

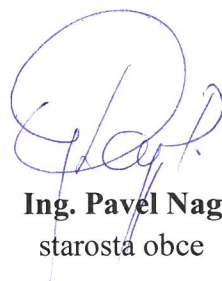
1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Obec ako vlastník bytového domu je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% z nákladov na obstaranie nájomného bytu.

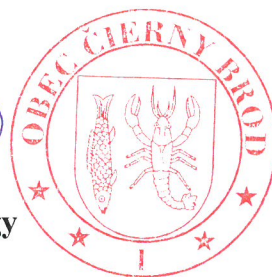
§ 7

Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN č. 4/2020 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Čierny Brod dňa 26.11.2020 uznesením č. 358/02/26/11/2020
2. VZN č. 4/2020 nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia.
3. VZN č. 4/2020 je verejnosti prístupné na OcÚ v Čiernom Brode a na internetovej stránke obce Čierny Brod: [www.ciernybrod.sk](http://www.ciernybrod.sk)

V Čiernom Brode, dňa 11.11.2020

  
**Ing. Pavel Nagy**  
starosta obce



Vyvesené: 11.11.2020

Zvesené: 26.11.2020