

VZN č. 4/2019 obce Čereňany
o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Čereňany
bytový dom 26 b.j.

Návrh všeobecne záväzného nariadenia (VZN) na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 11.06. 2019

Zverejnený na internetovej stránke obce dňa: 11.06. 2019

Dátum začiatku lehoty na pripomienkované konanie: 11.06.2019

Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania: 26.06.2019

Pripomienky zasielať:

- písomne na adresu: Obec Čereňany, Pálenická 491/4, 972 46 Čereňany
- elektronicky na adresu: cerenany@cerenany.sk

Doručené pripomienky:

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 27. 06. 2019

Schválené všeobecne záväzného nariadenie

Na rokovaní OZ obce dňa: 27.06.2019, uznesením č. 77/2019

Vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 28.06.2019

Zvesené z úradnej tabule obce dňa: 15.07.2019

Zverejnené na internetovej adrese obce dňa: 01.07.2019

VZN nadobúda účinnosť dňom: 15.07.2019

PRVÁ ČASŤ

Úvodné ustanovenia Čl. I

Obec Čereňany na základe zákona č. 369/1990 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi

vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

Čl. II Účel vydania

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov vo vlastníctve obce Čereňany a postupu pri schvaľovaní a realizovaní nájmu uvedených bytov.
2. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Čereňany s osobitným režimom, ktorý v súlade s platnou legislatívou vymedzuje toto VZN.

DRUHÁ ČASŤ

Režim nakladania s nájomnými bytmi

Čl. III Podmienky pre vznik nájomného vzťahu na strane nájomcu

Nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. **Mesačný príjem osôb**, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, **neprevyšuje hranicu príjmu** určenú Zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní:
 - a) Osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) Osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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 jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

Ak nájomca požiadava o predĺženie nájmovej zmluvy, nesmie príjem posudzovaných osôb prekročiť:

- Tri a pol násobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa čl. III. Bod 1 písm. a) tohto VZN
- Štyri a pol násobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa čl. III. Bod 1 písm. b) tohto VZN

Výšku životného minima určuje zákon č. 601/2003 v znení neskorších predpisov, ktorá sa upravuje vždy k 1. júlu príslušného kalendárneho roka.

2. Mesačný príjem žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, je vyšší ako súčet životného minima pre všetkých členov domácnosti a holého mesačného nájomného na príslušný byt.
3. Obec určuje spôsob výpočtu mesačného nájomného v súlade s platnou legislatívou v týchto bytoch nasledovne:

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch:

$$N = A / B \times B^1 + C$$

N – výška mesačného nájomného

A – výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B – celková podlahová plocha bytov v m²

B¹ – podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

C - 15% z mesačného nájmu – fond údržba a opráv

Urbárska ulica:

vchod č. 1

Byt č. 1 – dvojizbový BB- 59,82 m ²	191.- eur/mesiac
Byt č. 2 – dvojizbový – 57,99 m ²	185.- eur/mesiac
Byt č. 3 – dvojizbový - 57,99 m ²	185.- eur/mesiac
Byt č. 4 – dvojizbový - 59,75 m ²	191.- eur/mesiac
Byt č. 5 – jednoizbový - 49,49 m ²	158.- eur/mesiac
Byt č. 6 – jednoizbový garsónka - 33,10 m ²	106.- eur/mesiac
Byt č. 7 – dvojizbový s terasou – 78,18 m ²	249.- eur/mesiac
Byt č. 8 – dvojizbový s terasou – 79,30 m ²	253.- eur/mesiac
Byt č. 9 – dvojizbový - 59,75 m ²	191.- eur/mesiac
Byt č. 10 – jednoizbový - 49,49 m ²	158.- eur/mesiac
Byt č. 11 – jednoizbový – garsónka 33,10 m ²	106.- eur/mesiac
Byt č. 12 – dvojizbový - 62,65 m ²	200.- eur/mesiac
Byt č. 13 – dvojizbový 59,75 m ²	191.- eur/mesiac

vchod č.1A

Byt č. 1 – dvojizbový BB - 59,82 m ²	191.- eur/mesiac
Byt č. 2 – dvojizbový – 57,99 m ²	185.- eur/mesiac
Byt č. 3 – dvojizbový - 57,99 m ²	185.- eur/mesiac
Byt č. 4 – dvojizbový - 59,75 m ²	191.- eur/mesiac
Byt č. 5 – jednoizbový - 49,49 m ²	158.- eur/mesiac
Byt č. 6 – jednoizbový garsónka - 33,10 m ²	106.- eur/mesiac
Byt č. 7 – dvojizbový – 62,65 m ²	200.- eur/mesiac
Byt č. 8 – dvojizbový – 59,75 m ²	191.- eur/mesiac
Byt č. 9 – dvojizbový - 59,75 m ²	191.- eur/mesiac
Byt č. 10 – jednoizbový - 49,49 m ²	158.- eur/mesiac

Byt č. 11 – jednoizbový – garsónka 33,10 m ²	106,- eur/mesiac
Byt č. 12 – dvojizbový - 62,65 m ²	200,- eur/mesiac
Byt č. 13 – dvojizbový 59,75 m ²	191,- eur/mesiac

4. Mesačný príjem žiadateľa a s ním posudzovaných osôb za posledný kalendárny rok na jeden mesiac sa vypočíta ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
5. Aspoň jeden z nájomníkov je
 - a) Samostatne zárobkovo činnou osobou
 - b) V trvalom pracovnom pomere
 - c) Poberateľom dôchodku
 - d) Má iný hodnoverný legálny finančný zdroj, ktorý hodnoverne preukáže a toto i v čase podania žiadosti o predĺženie nájomného vzťahu.
6. Pred podpísaním nájomnej zmluvy žiadateľ zloží na osobitný účet obce Čereňany **IBAN: SK87 5600 0000 0090 0024 4014** finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške:
 - 6.1. 1-izbového bytu – garsónka 300,- €
 - 6.2. 1-izbového bytu 450,- €
 - 6.3. 2-izbového bytu 600,- €
 - 6.4. 2.izbového BB bytu 600,- €
 - 6.5. 2.izbového bytu s terasou 750,- €
7. Žiadatelia o bezbariérový byt preukážu svoje zdravotné postihnutie lekársym potvrdením vydaným príslušným lekárom.
8. Žiadateľ o obecný nájomný byt riadne pravdivo a úplne vyplní tlačivo „Žiadosť o pridelenie bytu a „Informačný list a vyhlásenie žiadateľa o nájomný byt“.
9. Žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu.
10. Nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou.
11. Nájomné byty – bezbariérové sú určené žiadateľom s trvalým pobytom v obci Čereňany
 - 11.1. Pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím – uvedené v prílohe č. 1 Zoznam zdravotných postihnutí
 - 11.2. Pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím – uvedené v prílohe č. 1 Zoznam zdravotných postihnutí a tiež jeho manžela (ku) a prípadne jeho deti.
12. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v tomto čl. III ods. 9 tohto VZN.

Čl. IV.

Kritériá pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov

1. Obec Čereňany určuje pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov tieto kritériá a v tomto poradí:
 - 1.1. Splnenie podmienok pre pridelenie bytu uvedených v čl. III tohto VZN.
 - 1.2. Neexistencia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (rodinný dom, byt v bytovom dome) resp. ukončenie nájomného vzťahu k bytu.
 - 1.3. Ku dňu schvaľovania nájomcov má voči obci vysporiadané všetky záväzky.
 - 1.4. Uprednostnenie mladých rodín.
 - 1.5. Trvalé bydlisko žiadateľa v obci.
 - 1.6. Poradie v evidencii žiadateľov o byty.
 - 1.7. Sociálne a ekonomické pomery žiadateľa zaručujúce plnenie povinnosti nájomcu.
2. Za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa článku III. bod 1,2.

Čl. V

Zásady správy nájomných bytov

1. Nájomná zmluva na štandardný byt sa uzatvára na dobu určitú najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia. Nájomná zmluva na bezbariérový byt sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia jej platnosti vždy o 5 rokov pre občanov so zdravotným postihnutím. Občanovi bez zdravotného postihnutia sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú 1 rok s možnosťou opakovaného predĺženia jej platnosti vždy o 1 rok.
2. Súhlas na uzavretie zmluvy o predĺžení nájomného vzťahu dáva obecné zastupiteľstvo a nájomnú zmluvu podpisuje starosta obce.
3. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre nájomné obecné byty.
4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia, ich manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, prípadne druh, družka a rodič.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez schválenia obecného zastupiteľstva.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu.
8. V zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Za účelom zabezpečenia vypratania bytu v prípade ukončenia nájomného vzťahu spíše budúci nájomca a notárskom úrade notársku zápisnicu, v ktorej vyhlási, že súhlasí s exekúciou podľa ustanovenia § 41 ods. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvoľní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určí aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcom, nachádzajúce sa v užívanom byte. Notárska zápisnica sa stáva súčasťou nájomnej zmluvy aj pri opakovanom predĺžení nájomného vzťahu. **Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu.**
12. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (čl. V ods. 11 tohto VZN).
13. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenie poskytovaného s užívaním bytu **je mesačne vždy do 15 dňa aktuálneho mesiaca.**
 - 13.1. Výška nájomného, uvedeného v článku III. bod 3 je konštantná, okrem položky „Fondu údržba a opráv“. Výška je stanovená zákonom minimálne 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
 - 13.2. Výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sú nasledovné.

13.2.1. Vykurovanie a ohrev teplej vody	1,- €/m ²
13.2.3. Studená voda	16,60 €/byt
13.2.4. Elektrická energia spoločných priestorov	10,- €/byt
13.2.5. ČOV	6,64 €/byt

Výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sa budú odvíjať od cien energií na trhu a budú vyúčtované raz ročne, za predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov, po doručení vyúčtovacích faktúr za energie (voda, elektrina).

TRETIA ČASŤ

Režim užívania nájomných bytov

Čl. VI.

Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Čereňanoch, Obecný úrad vedie:

- A) Zoznam uchádzačov o štandardný nájomný byt
- B) Zoznam uchádzačov o bezbariérový byt

Čl. VII.

1. Každú žiadosť prerokuje a vyhodnotí bytová komisia OZ, ktorá OZ predloží návrh na pridelenie nájomného bytu žiadateľom v súlade s podmienkami určenými týmto VZN.

Obecné zastupiteľstvo rozhodnutím určí nájomcom bytov podľa tohto VZN, pričom 10% nájomcov má právo určiť starosta obce v zmysle článku X., bod 2.3.

2. Ak má obec voľný nájomný byt a v evidencii žiadateľov neviduje:
 - a) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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 jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce – môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou **na dobu určitú 1 rok.**

Čl. VIII.

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie nájomného vzťahu v zmysle čl. III. bod 1 tohto VZN, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Čereňanoch žiadosť o predĺženie nájomného vzťahu a hodnoverné doklady preukazujúce príjem všetkých dospelých osôb, ktoré v byte bývajú.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomného vzťahu prerokuje obecné zastupiteľstvo a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi obce na schválenie. Následne obec spracuje novú nájomnú zmluvu.

Čl. IX.

Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto nariadenia predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
4. Po prerokovaní v Obecnom zastupiteľstve obce Čereňany a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca a užívateľa bytu:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. tohto nariadenia
 - b) hrubo poručuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší **ako 2 mesiace,**

c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústave porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,

f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),

g) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo dom nemožno užívať.

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

ŠTVRTÁ ČASŤ Záverečné ustanovenia

Čl. X.

1. Podmienky určené týmto nariadením budú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Výnimku z tohto nariadenia môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5-inovou väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so Zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. V zmysle Zákona NR SR č. 433/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť, že 10% bytov prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené týmto zákonom, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby obce.
4. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Čereňany sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2018 obce Čereňany o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Čereňany

V Čereňanoch, dňa 28. 06.2019




Ing. Richard Masný, PhD.
starosta obce