

Obec Lúčnica nad Žitavou



Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúčnica nad Žitavou č. 2/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou

Návrh VZN č.2/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou zverejnený na webovom sídle: 13.06.2022

Termín na predkladanie pripomienok: do 19.06.2022

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN: 24.06.2022

VZN č.2/2022, ktorým sa schvaľuje o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou schválené OZ: 29.06.2022, uznesením č. A/27/2022

Návrh VZN č. 2/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou zverejnený na webovom sídle: 13.06.2022

OZ schválený návrh VZN bol zverejnený na obecnom webovom sídle dňa:30.06.2022

VZN č.2/2022 účinné:14.07.2022

PRVÁ ČASŤ

Úvodné ustanovenia

Čl. I.

Obec Lúčnica nad Žitavou na základe zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní“) a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

Čl. II

Účel vydania a vymedzenie pojmov

1. Účelom tohto všeobecne záväzného zariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou a postupu pri schvaľovaní a realizovaní nájmu uvedených bytov.
2. Nájomným bytom sa na účely tohto VZN rozumie byt vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou s osobitným režimom, ktorý v súlade s platnou legislatívou vymedzuje toto VZN.
3. 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.
4. Ťažkým zdravotným postihnutím sa rozumie ťažké zdravotné postihnutie uvedené v Prílohe č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Správu bytov vykonáva obec Lúčnica nad Žitavou.

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 žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a to :
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je 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.
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č.36/2005 Z.z.o rodine), alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe

neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka

- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov majetkových krívd),
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, t.j. situácia, keď osoba nie vlastnou vinou prechodne nespĺňa podmienku minimálnej dolnej hranice mesačného príjmu domácnosti, pričom je u nej zároveň predpoklad, že povinnosť platiť nájomné a úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu bude riadne plniť. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže starosta obce rozhodnúť o pridelení alebo opakovanom pridelení nájomného bytu oprávnenej osobe.

Ak nájomca požiadala o predĺženie nájomnej zmluvy, nesmie príjem posudzovaných osôb prekročiť:

- štvornásobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa Čl. III. bod 1 písm. a) tohto VZN,
- päťnásobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa Čl. III. bod 1 písm. b) a c) tohto VZN.

Výšku životného minima určuje Zákon č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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 základného mesačného nájomného na príslušný byt.
3. Aspoň jeden z manželov alebo partnerov 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 platí i v čase podania žiadosti o predĺženie nájomného vzťahu.
4. Pred podpísaním nájomnej zmluvy žiadateľ zloží na osobitný účet obce Lúčnica nad Žitavou finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesť násobku nájomu.
5. Žiadatelia o bezbariérový byt preukážu svoje zdravotné postihnutie lekárskeym potvrdením vydaným príslušným lekárom.
6. Žiadateľ riadne, pravdivo a úplne vyplní a včas odovzdá obecnému úradu tlačivo „Informačný list a vyhlásenie žiadateľa o nájomný byt“.
7. Žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu.
8. Nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou.
9. Nájomné byty – bezbariérové sú určené pre:
 - a) žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím a trvalým pobytom v obci Lúčnica nad Žitavou,

b) žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím a trvalým pobytom v obci Lúčnica nad Žitavou a jeho manžela(ku) prípadne jeho deti.

10. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazá 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 čl. III ods. 7 tohto VZN.

Čl. IV.

Kritériá pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov

1. Obec Lúčnica nad Žitavou 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. Ku dňu schvaľovania nájomcov má voči obci vysporiadané všetky záväzky.
 - 1.3. Trvalé bydlisko žiadateľa v obci, prechodné bydlisko alebo iné bydlisko.
 - 1.4. Poradie v evidencii žiadateľov o byty.
 - 1.5. Sociálne a ekonomické pomery žiadateľa zaručujúce plnenie povinností nájomcu.

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 najviac 10 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia.
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. Pri nájomných bytoch, vymedzených týmto VZN, nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „občiansky zákonník“).
6. Pri nájomných bytoch, vymedzených týmto VZN, možno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami len so súhlasom prenajímateľa.
7. Pri nájomných bytoch, vymedzených týmto VZN, nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu.
8. V zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy a výstavby SR, Štátneho fondu rozvoja bývania, príslušného okresného úradu, obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie žiadnej bytovej náhrady v prípade skončenia nájmu dohodou, v prípade skončenia nájmu uplynutím doby trvania nájmu, ak tento bol uzavretý na určitý čas a v prípade ukončenia nájmu výpoveďou zo strany

nájomcu. V prípade ukončenia nájmu výpoveďou zo strany vlastníka sa nároky nájomcu budú riadiť príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka.

10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy podľa odseku 1. tohto bodu a k termínu ukončenia nájomného vzťahu niektorým zo spôsobov uvedených v článku IX. nájomnej zmluvy, neodst'ahuje a predmetný byt nevyprace, správca je oprávnený domáhať sa vypratania predmetného bytu súdnou cestou a následne prostredníctvom súdneho exekútora.
12. Nájomné ako i služby s nájmom spojené sú splatné vždy mesiac dopredu a to k 10. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca s tým, že:
 - a) Výška nájomného, uvedeného v článku III., bod 3 je konštantná, okrem položky „Fondu údržby a opráv“ Výška je stanovená zákonom vo výške minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
 - b) 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 Lúčnici nad Žitavou. Obecný úrad vedie:

- a) zoznam žiadateľov o štandardný nájomný byt a
- b) zoznam žiadateľov o bezbariérový byt.

Čl. VII.

1. Každú žiadosť prerokuje a vyhodnotí bytová komisia, ktorá starostovi obce predloží návrh na pridelenie nájomného bytu žiadateľom v súlade s podmienkami určenými týmto VZN.
2. Ak má obec voľný nájomný byt a v evidencii žiadateľov neeviduje žiadateľa v zmysle čl. III odst. 1 písm. a), b), c), d), e), f) môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou na dobu určitú 1 rok.

Čl. VIII. **Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

1. V prípade záujmu o predĺženie nájomného vzťahu v zmysle čl. III. bod 1 tohto VZN je nájomca nájomného bytu povinný najneskôr 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Lúčnica nad Žitavou 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 bytová komisia 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 vlastníkovi.
4. Po prerokovaní v bytovej komisii obce Lúčnica nad Žitavou a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. tohto nariadenia,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 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, sústavne 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).

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná.

ŠTVRTÁ ČASŤ

Záverečné ustanovenia

Čl. X.

1. Podmienky určené týmto nariadením budú neoddeliteľnou 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 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. V zmysle zákona 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.

ČL.XI.

1. Obecné zastupiteľstvo v Lúčnici nad Žitavou sa uznieslo na vydaní tohto VZN dňa 29. 6. 2022, uznesením č.A/27/2022 a nadobúda účinnosť 15. dňom odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli obce Lúčnica nad Žitavou.
2. S účinnosťou tohto VZN stráca platnosť VZN č.1/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou zo dňa 13.12.2017.



RNDr. Ivan Michna
Starosta obce