

N Á V R H

Všeobecne záväzné nariadenie obce Ochodnica č. 3/2023 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch bežného štandardu v obci Ochodnica

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len nariadenie) stanovuje podmienky a kritéria prijímania žiadosti, postup pri výbere nájomníkov a postup pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu obecných nájomných bytov v obci Ochodnica vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Obec Ochodnica ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu a uzatvára nájomné zmluvy.
3. Obec Ochodnica môže obecné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelenia bytov a určenie nájomníka.
4. Správcom bytov vo vlastníctve obce je obec Ochodnica, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

Článok 2

Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:
 - a) dovŕšila vek 18 rokov alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku uzatvorením manželstva podľa osobitných právnych predpisov,
 - b) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené všetky záväzky voči obci Ochodnica vrátane všetkých osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti; žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch,
 - c) nie je vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu.

Článok 3

Podávanie žiadosti o byt a ich evidencia

1. Žiadateľ o prenájom nájomného bytu podáva písomnú žiadosť na Obecnom úrade v Ochodnici, ktorá je súčasťou tohto VZN ako príloha č. 1
Obec Ochodnica

Ochodnica 121, 023 35

e- mailová adresa: obec@ochodnica.sk

2. V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje:
 - meno, priezvisko, rodné priezvisko, podpis žiadateľa
 - dátum narodenia žiadateľa
 - rodinný stav žiadateľa
 - mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb
 - miesto trvalého, resp. prechodného pobytu
 - súčasné podmienky bývania žiadateľa
 - majetkové pomery žiadateľa a čestné prehlásenie, že žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu,
 - potvrdenie zamestnávateľa o výške príjmu a príjmu spoločne posudzovaných osôb, u samostatne zárobkovo činných osobách výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti o pridelenie bytu
 - súhlas, resp. nesúhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia nájomného bytu, ktorý je súčasťou žiadosti o pridelenie bytu
3. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
 - nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala
 - každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť. Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nesprávnych údajov bude mať za následok vyradenie žiadosti z evidencie.
4. Obecný úrad:
 - vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadatelia sú uvedení v knihe žiadostí zabezpečenej proti dodatočnému vkladaniu a odstraňovaniu listov v poradovníku, ktorý začína v novom kalendárnom roku vždy poradovým číslom 1. a sú v ňom evidovaní vzostupne, podľa dátumu podania žiadosti
 - predkladá Komisii bytovej a kultúrnej prijaté žiadosti o nájomné byty na posúdenie a kontrolu splnenia formálnych náležitostí. Komisia na základe splnených podmienok o pridelenie bytu zaradí uchádzačov na uvoľnený byt do poradovníka. Ak žiadosť nie je úplná, obec vyzve žiadateľa o doplnenie údajov, resp. požadovaných informácií. Ak žiadateľ neposkytne informácie do 15 dní od doručenia výzvy na doplnenie, z evidencie o uchádzačov bude vyradený.

Článok 4

Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľ o nájomný byt musí spĺňať tieto podmienky:
 - a) mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok životného minima, ktoré upravuje zákon 601/2003 Z. z. o živ. životnom minime a o zmene a doplnení neskorších predpisov, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmov za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov počas ktorých sa príjem poberal.

- b) 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.
- c) v čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo jeho manželka (manžel), druh (družka) príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, musí byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem (materská, rodičovský príspevok, invalidný dôchodok, vdovský dôchodok, poberanie dávky v nezamestnanosti a pod.
- d) pridelenie nájomného bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania Komisie bytovej a kultúrnej v poradí v akom boli žiadosti doručené a zaevidované.
- e) vo výnimočných a preukázateľných prípadoch (ťažká sociálna situácia, zložité rodinné pomery, osoba preukázateľne týraná, ...) môže Komisia bytová a kultúrna odporučiť obecnému zastupiteľstvu pridelenie bytu mimo poradia.

Článok 5

Zoznam na určenie nájomcu, návrh na určenie nájomcu

1. Poverený zamestnanec obecného úradu predloží na rokovanie Komisie bytovej a kultúrnej evidenciu uchádzačov o konkrétny byt (jednoizbový, dvojizbový a pod. U týchto vopred preverí, či spĺňajú kritéria a či trvá ich záujem o pridelenie bytu. Bytová komisia uprednostní žiadateľa s trvalým pobytom v obci Ochodnica a následne postupuje podľa týchto kritérií:
 - a) dátum podania žiadosti,
 - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, súčasná bytová situácia,
 - c) dopyt žiadateľa v konfrontácii s ponukou uvoľneného nájomného bytu,
 - d) počet členov žijúcich v spoločnej domácnosti a počet nezaopatrených detí v rodine,
 - e) zdravotný stav žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti, s prihliadnutím na ťažké zdravotné postihnutie.
2. Pokiaľ dôjde u žiadateľa zaradeného do evidencie k zmene sociálnych a bytových pomerov, čím žiadateľ prestane spĺňať kritéria na pridelenie bytu, po preverení okolností môže byť žiadosť takéhoto žiadateľa rozhodnutím obecného zastupiteľstva na návrh Komisie bytovej a kultúrnej a členov obecného zastupiteľstva vyradená z evidencie.
3. Komisia po preskúmaní žiadostí navrhne nájomcu a tento návrh predloží obecnému zastupiteľstvu na schválenie. Obecné zastupiteľstvo uznesením rozhodne o schválení alebo neschválení nájmu bytu danému nájomcovi. V prípade neschválenia nájmu bytu, ostáva žiadateľ, ktorému nebol nájom schválený, zaradený v evidencii v pôvodnom poradí, pokiaľ neprestal spĺňať podmienky pre zaradenie do evidencie. Obecné zastupiteľstvo nemá právo navrhnúť na schválenie iného nájomcu, než nájomcu, ktorý je uvedený v zozname na určenie nájomcu.
4. Po schválení nájmu a po podpise uznesenia starostom obce bude pripravená nájomná zmluva, ktorú za vlastníka podpisuje starosta.
5. Vo výnimočných prípadoch možno prideliť nájomný byt aj žiadateľom, ktorí nie sú zaradení do evidencie, resp. nie sú v poradí, a to v týchto prípadoch:
 - a) ak ide o osoby, ktoré si z vlastného podnetu byty zamieňajú
 - b) ak ide o bytovú náhradu
 - c) ak ide o osobu, ktorá má štatút týranej osoby

- d) ak životná situácia žiadateľa, ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin, ktoré nespôsobil vlastným konaním (požiar, povodeň...)
 - e) nepriaznivá bytová situácia, vyžadujúca si okamžité riešenie
 - f) v prípade nevyhnutných potrieb pre obec Ochodnica
 - f) z dôvodov hodných osobitného zreteľa
6. Ak navrhnutý nájomca odmietne ponúkaný byt a do 14 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, stráca právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy a bude vyradený z evidencie. Navrhnutý nájomca podľa prvej vety si môže opätovne podať novú žiadosť o pridelenie nájomného bytu, avšak bez zachovania poradia v evidencii.

Článok 6

Nájomná zmluva

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) dátum začiatku nájmu
 - b) dobu nájmu
 - c) výšku mesačného nájomného
 - d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - f) opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva bytu
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu bytu a vybavenia bytu
 - h) menný zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
 - i) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nebude prenajímať tretej osobe
 - j) dátum skončenie nájmu
1. Doba nájmu v nájomnej zmluve je dohodnutá najviac na 1 rok. Pokiaľ nájomca načas uhradza všetky platby a plní si všetky záväzky, zmluva sa po uplynutí jedného roka automaticky predĺži najviac na 3 roky. Právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu sa v zmluve upraví, pričom musia byť dodržané podmienky uvedené v zmluve a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude vlastník informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 2. Ak má nájomca záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný doručiť na obecný úrad žiadosť spolu s dokladmi, a to najneskôr 60 kalendárnych dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 3. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je vlastník povinný umožniť nájomcovi prehliadku bytu.
 4. Nájomca nemá nárok na pridelenie nájomného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom skončil pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné užívať.
 5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 6. Odovzdanie bytu sa uskutočňuje komisionálne. Členovia komisie sú minimálne dvaja členovia Komisie bytovej a kultúrnej a minimálne jeden zástupca Obecného úradu. Z odovzdania bytu sa vyhotoví zápisnica, v ktorej bude uvedené:

- dátum odovzdania bytu
 - zoznam prítomných osôb
 - zoznam závad v byte
7. Prevzatie bytu novým nájomcom sa uskutočňuje komisionálne. Členovia komisie sú minimálne dvaja členovia Komisie bytovej a kultúrnej a minimálne jeden zástupca Obecného úradu. Z odovzdania bytu sa vyhotoví zápisnica v ktorej bude uvedené najmä:
- dátum prevzatia bytu
 - zoznam prítomných osôb
 - zoznam závad v byte

Článok 7

Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ, ktorému je pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet obce Ochodnica finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy. Neuhradenie finančnej zábezpeky v lehote na podpis zmluvy sa považuje za odmietnutie ponúkaného bytu.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, vykonania drobných opráv v byte a náhrady za poškodenie užívaného bytu alebo spoločných priestorov v bytovom dome. Finančnú zábezpeku vedie obec Ochodnica na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
3. Po čerpaní finančnej zábezpeky je nájomník povinný túto čiastku do 30 dní splatiť.
4. V prípade neuzavretia nájomnej zmluvy po zložení finančnej zábezpeky, vlastník finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu, vlastník po započítaní pohľadávok voči nájomcovi finančnú zábezpeku vráti najneskôr do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu. Finančnú zábezpeku v prípade dohody zmluvných strán možno započítať na zostávajúce nájomné.

Článok 8

Výmena bytov

1. Vzájomnú výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomcovia len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu – obce Ochodnica a len na základe dobrovoľnej dohody nájomníkov a uzatvorenej písomnej dohody o výmene bytov, ktorá obsahuje podpisy všetkých nájomcov bytov, ktorých sa výmena týka a vlastníka.
2. Žiadosť o vydanie súhlasu k výmene bytov podáva nájomca písomne obci Ochodnica. Žiadosť sa následne predkladá na prerokovanie Komisii bytovej a kultúrnej. Výmenu bytov na odporúčanie komisie schvaľuje starosta.
3. Súhlas môže komisia a starosta odoprieť, ak na byte viazne pohľadávka z dôvodu neplatenia nájomného alebo nedoplatenia finančnej zábezpeky alebo ak byt nie je spôsobilý riadneho užívania.
4. Uskutočnenie výmeny bytov je dôvodom na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy o nájme vymeneného bytu, ktorý uzatvára nájomca a vlastník.

Článok 9

Podnájom bytu a prechod nájmu bytov

1. Nájomca bytu nesmie nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu podnájomcovi alebo prenechať do iného užívania dlhodobo inej osobe bez súhlasu a vedomia vlastníka. V prípade, ak tak urobí, ide o hrubé porušenie povinností s následkom vypovedania nájmu bytu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Uvedené sa netýka osôb, ktoré s nájomcom dlhodobo žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v nájomnej zmluve.
2. V prípade úmrtia nájomníka sa prechod nájmu riadi ustanoveniami §706 a nasl. občianskeho zákonníka. V prípade prechodu nájmu sa s právnym nástupcom nájomníka uzatvára nová zmluva a to za rovnakých podmienok ako pôvodná nájomná zmluva.

Článok 10

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak táto nebola opätovne predĺžená
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom
- c) písomnou výpoveďou

Vlastník dáva písomnú výpoveď len zo zákonných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) t.j. ak:

1. Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo zariadenie v dome, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome.
2. Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu.
3. Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom potrebuje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
4. Nájomca využíva byt bez súhlasu obce Ochodnica na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Výpoveď podpisuje na strane vlastníka starosta obce, na strane nájomcu podpisuje nájomca.

Článok 11

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka.
2. Nájomca môže ponúknuť zariadenie bytu (vstavaný nábytok, spotrebiče..) novému nájomcovi za finančnú náhradu len po vzájomnej dohode. Odkúpenie takéhoto zariadenia

bytu nesmie byť podmienkou podpísania nájomnej zmluvy. Odstupujúci nájomca je povinný dať byt do pôvodného stavu.

3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v nájomných bytoch je zakázané.

Článok 12

Prechodné ustanovenia

Žiadatelia, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tohto VZN, sa považujú za žiadateľov, ktorí podali žiadosť podľa tohto VZN. Evidencia žiadateľov vytvorená pred účinnosťou tohto VZN sa považuje za evidenciu podľa tohto VZN. Žiadosti zaradené do evidencie pred účinnosťou tohto VZN sa posudzujú podľa pravidiel uvedených v tomto VZN. Uzatváranie nájomných vzťahov na základe žiadostí prijatých pred účinnosťou tohto VZN spravuje pravidlami uvedenými v tomto VZN.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

VZN schválilo obecné zastupiteľstvo v Ochodnici na zasadnutí dňa..... uznesením č.
VZN nadobúda účinnosť pätnásť deň po vyvesení na úradnej tabuli obce Ochodnica.

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 6/2012, o podmienkach pridelenia nájomných bytov postavených s podporou štátu

Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN je príloha č.1