

Obecné zastupiteľstvo v Šuriankach na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. (1) a ods. (3) písm. a), podľa § 6 ods. (1) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 01/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

Úvodné ustanovenie § 1

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

1. Nájomné byty sú byty vo výlučnom vlastníctve Obce Šurianky s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
2. Obec Šurianky (ďalej len majiteľ) zveruje NB do správy Obecného úradu v Šuriankach (ďalej len správca), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spracovaním podkladov a prevádzkou zvereného majetku, pričom rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha výlučne majiteľovi.

Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi § 2

Štandardné NB sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. ~~Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevku na výstavbu nájomných bytov.~~
2. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšujú **limit stanovený § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. trojnásobok životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.** Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky.
4. Minimálne jeden rok pred posudzovaním podanej žiadosti má aspoň jeden z nájomcov bez prerušenia pravidelný príjem.

5. Nie sú ~~vlastníkmi, spoluvlastníkmi~~ výhradnými vlastníkmi iného bytu, bytového alebo rodinného domu ani rozostavaného a neskolaudovaného.
6. Uprednostnení budú žiadatelia zo Šurianok .

Posudzovanie žiadosti

§ 3

1. Žiadateľ podáva žiadosť o pridelenie NB do podateľne obecného úradu spolu s povinnými prílohami. ~~Žiadosti, podané k plánovanej výstavbe nových nájomných bytov, prerokuje komisia obecného zastupiteľstva, dočasne zvolená na tento účel na návrh starostu obce, ktorá bude mať minimálne 5 členov.~~ Žiadosti na uvoľnené byty posudzuje štatutár obce v súlade s ustanoveniami tohto VZN a platnou legislatívou.
2. ~~V prípade plánovanej výstavby nových NB komisia zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí obsahovať (v prípade manželov):~~ Súčasťou žiadosti o pridelenie NB sú nasledujúce údaje:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľov,
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav žiadateľov,
 - c) osvedčené čestné prehlásenie o majetkových pomeroch žiadateľov, z ktorého bude zrejmy vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.
 - d) v prípade posudzovania žiadateľa na uvoľnený NB predmetné údaje poskytne žiadateľ na výzvu povereného pracovníka Obce Šurianky.
3. Prílohou ~~dotazníka~~ žiadosti zaslanej do podateľne obecného úradu je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred posudzovaním podanej žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo sociálnej poisťovne,
 - b) fotokópie rodných listov detí.
4. Žiadatelia o NB sú evidovaní v zozname záujemcov o nájomné byty na Obecnom úrade v Šuriankach. ~~a v prvom kole sa budú posudzovať žiadatelia, zaevidovaní v poradovníku uzatvorenom v predchádzajúcom kole. Žiadatelia, zaevidovaní v novom termíne otvorenia poradovníka budú riešení v prípade nespĺňania podmienok uchádzačov evidovaných v prvom kole a budú sa brať postupne, ako sa do zoznamu zapísali.~~
5. ~~Komisia ako prvé prerokuje a odporučí~~ Obecné zastupiteľstvo posúdi a prerokuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritéria podľa § 2 a § 3 tohto VZN.
6. Žiadateľ, ktorý nezašle ~~vyplnený dotazník~~ žiadosť s prílohami podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k ~~podpísaniu budúcej nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše,~~ podpísaniu nájomnej zmluvy do 30 dní od vyzvania štatutárom obce sa ~~tiež~~ považuje za vyradeného.
7. ~~Pridelovanie konkrétneho bytu v prípade plánovanej výstavby nových NB sa bude robiť na základe doporučenia komisie, ktoré bude schválené obecným zastupiteľstvom.~~ Výsledok ~~schválenia~~ žiadosti o pridelenie NB bude uchádzačovi oznámený písomne a bude vyzvaný k podpisu nájomnej zmluvy.

Nájomný vzťah

§ 4

1. Nájomná zmluva sa po prvýkrát uzatvára na dobu určitú najviac 3 roky s možnosťou jej ďalšieho predlžovania a to po posúdení dodržania podmienok podľa § 2 a § 3 tohto VZN štatutárom obce na dobu určitú, ~~prípadne neurčitú s právom prednostného nájmu~~, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy a po dodržaní podmienky limitu výšky príjmu domácnosti podľa § 12 ods. 4) zákona č. 443/2010 Z. Z.
2. Nájomný vzťah je možné opakovane uzatvoriť novou nájomnou zmluvou.
3. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce.
4. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných právnych predpisov.
5. Nájomné za NB sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
6. Podmienkou pre vznik nájomného vzťahu je **žiadosť o** trvalý pobyt všetkých nájomcov v Obci Šurianky.
7. V NB posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,
 - c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
8. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratávaním byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN. Notárska zápisnica bude počas celej doby nájmu slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia na vypratanie bytu.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu v súlade s notárskou zápisnicou.

Priebeh nájmu

§ 5

1. Správca NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov. Ak sa správca NB nedohodne s nájomcami o samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomcov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy, resp. drobné stavby v NB ~~bez súhlasu správcu. Prípadné vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnávajú.~~

3. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe (osobám).
4. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB.
5. Nájomca je povinný oznámiť správcovi neprítomnosť v NB na obdobie nad 2 mesiace.
6. **Nájomca a osoby tvoriacich jeho domácnosť sú povinní umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do NB za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu.**

Zánik nájmu

§ 6

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 4 ods. 1 tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou správcu. Pre prípad, že výpoveď nie je možné doručiť, výpoveď začína plynúť najneskôr po 21 dni od prijatia zásielky na pošte, pokiaľ nájomca bytu neohlásil správcovi dlhodobejšie vzdialenie nad 2 mesiace z NB.
2. Nájom zaniká po prerokovaní obecným zastupiteľstvom a so súhlasom štatutára obce písomnou výpoveďou nájmu správcou ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - b) alebo ten, ktorý s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) 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 a domový poriadok,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako dva mesiace,
 - e) 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 14 dní),
 - f) nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Osobitné ustanovenia

§ 7

1. S nájomcami, ktorí budú vybraní komisiou a schválení obecným zastupiteľstvom, uzatvorí Obec Šurianky Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve podľa Občianskeho zákonníka v prípade plánovanej výstavby nových NB. Nájomnú zmluvu v prípade

uvoľneného NB uzatvorí s nájomcom štatutár obce ~~bez~~ na základe predchádzajúceho schvaľovania prerokovania obecným zastupiteľstvom. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. Po jej podpísaní do 15 dní, najneskôr však 1 deň pred začiatkom užívania NB, je nájomca povinný zložiť na účet obce, finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájmu. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

2. Finančná zábezpeka podľa § 7 ods. 1) tohto VZN je vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
3. Ak nájomný vzťah zanikne:
 - a) v zmysle § 6 ods. 1, vráti správca nájomníkovi čiastku uvedenú v § 7 ods. 1 do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu. Ak sa vráti byt poškodený, z tejto čiastky sa odrátajú náklady potrebné na uvedenie bytu do pôvodného stavu (vymaľovanie, oprava podláh, a pod.).
 - b) v zmysle § 6 ods. 2, čiastka uvedená v § 7 ods. 1 bude použitá ako záloha na exekučný titul a po jej vyrovnaní bude rozdiel vrátený nájomcovi do 30 dní.
4. ~~Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smernice MVRR č. 8/1999 v znení smernice č. 1/2001 o ďalšom naložení s bytom.~~

Záverečné ustanovenia

§ 8

1. Obec môže NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 resp. § 3 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem Obce Šurianky alebo štátu SR. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa § 3 ods. 1 tohto VZN.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto VZN ruší platnosť VZN č. 05/2014 schváleného Obecným zastupiteľstvom Šurianky dňa 17.06.2014 v plnom znení.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť po 15-tich dňoch od jeho vyvesenia na informačnej tabuli Obce Šurianky.

V Šuriankach 13. 04. 2022

PaedDr. Marek Peňaško
starosta obce

Vyvesené: 29.03.2022

Zvesené: