

OBEC ČÍČOV

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE ČÍČOV

č.

1/2024

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve
obce Číčov**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Číčov dňa 27.02.2024

Schválené Obecným Zastupiteľstvom Číčov dňa 12.03.2024

Uznesenie č. 4/2024

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Číčov dňa 13.3.2024

Obecné zastupiteľstvo v Čičov v zmysle § 4 odsek 3 písm. a) v spojení s § 6 odsek 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa uznieslo na vydaní tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce Čičov (ďalej ako „nariadenie“ aj ako „VZN“):

§ 1

Základné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzného nariadenie sa vzťahuje na nájomné byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Čičov v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a postavené z verejných prostriedkov poskytnutých na výstavbu nájomných bytov.
2. Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenájmania obecných bytov, ako aj upraviť niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
3. Prenajímateľom obecných bytov je obec Čičov, prípadne ňou zriadený podnikateľský subjekt, alebo subjekt s majetkovou účasťou obce.
4. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.
5. Obec Čičov sama vykonáva správu obecných nájomných bytov.

§ 2

Žiadateľ o byt

1. Obyvatel' obce za účelom riešenia svojich bytových pomerov má možnosť so svojou žiadosťou o nájom bytu, o výmenu bytu a poskytnutie bytových náhrad obrátiť sa na prenajímateľa.
2. Žiadateľom o nájom obecného bytu sa stane ten, kto si podal žiadosť o nájom bytu prenajímateľovi a je spôsobilý na právne úkony.
3. Podaná žiadosť o nájom bytu musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt. Žiadosť musí obsahovať identifikačné údaje žiadateľa, údaje o rodinných príslušníkoch, ktorí budú obývať žiadaný byt.
4. Povinnosťou žiadateľa je aktualizovať svoju žiadosť na predpísanom tlačive „Aktualizácia žiadosti o prenájom bytu“ každý rok, a to do 15. februára príslušného roka.
5. Výzva na aktualizovanie žiadosti o prenájom bytu sa zverejňuje na úradnej tabuli obce na Obecnom úrade Čičov min. 30 dní pred 15. februárom daného kalendárneho roka.
6. V prípade ak si žiadateľ o nájom bytu svoju povinnosť týkajúcu sa aktualizácie svojej žiadosti do stanoveného termínu nesplní, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájom obecného bytu.
7. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytu.

§ 3 Zoznam žiadateľov na prenájom bytov

1. Obecné zastupiteľstvo v Čičove (ďalej len „OZ“) na základe kritérií uvedených v § 3 ods. 2 tohto VZN zostaví návrh zoznamu žiadateľov na nájom bytov.

2. Pri zostavení zoznamu žiadateľov na nájom bytu sa berú do úvahy nasledovné kritériá:

- a) žiadateľ musí mať podanú žiadosť na Obecnom úrade Čičov,
- b) má minimálne tri roky pobyt na území obce Čičov, alebo minimálne 3 roky vykonáva podnikateľskú činnosť v nehnuteľnostiach na území obce Čičov, alebo je zamestnaný a miesto výkonu práce je na území obce Čičov minimálne 3 roky,
- c) nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu,
- d) nie je vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v obytnom dome, tento kritérium sa vzťahuje aj na manžela/manželku alebo druha/družku žiadateľa,
- e) obec voči žiadateľovi nemá žiadnu pohľadávku,
- f) počet nezaopatrených detí v rodine,
- g) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
- h) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt /zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny/
- i) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu v čase zostavenia zoznamu žiadateľov,
- j) sociálne pomery uchádzača a jeho rodiny /preskúmajú sa majetkové pomery žiadateľa, berie sa do úvahy príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima/,
- k) ak mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu¹ neprevyšuje trojnásobok/ v osobitných prípadoch² štvornásobok životného minima³, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. Tieto podmienky sa vzťahujú aj na občanov zdravotne postihnutých.
- l) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutne pre obec.

3. Zoznam žiadateľov na nájom bytov schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

4. Po schválení OZ prenajímateľ do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia OZ oznámi žiadateľom, že boli zaradení do zoznamu žiadateľov o nájom bytov resp. že z akého dôvodu neboli zaradení do zoznamu žiadateľov.

¹ zákon číslo č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „zákon č. 601/2003“)

² ustanovené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010“)

³ životné minimum určené podľa zákona číslo č. 601/2003

§ 4

Rozhodovanie mimo zoznamu žiadateľov na prenájom bytov

1. Mimo zoznamu žiadateľov na nájom bytu možno uzatvoriť nájomnú zmluvu v týchto prípadoch:

- a) ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt s menšou obytnou plochou, v tom prípade návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva OZ,
- b) ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodí a to z dôvodu zdravotného stavu, alebo s prihliadnutím na svoj vek. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva OZ.
- c) ak byt nájomcu bol postihnutý haváriou, alebo živelnou pohromou, tieto prípady sa dodatočne predkladajú pred OZ z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu.

§ 5

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Ak má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre žiadateľa, ktorý je zaradený do zoznamu žiadateľov o byt, bez zbytočného odkladu oznámi žiadateľovi termín rokovania o uzavretí zmluvy o nájme bytu.

2. V prípade odmietnutia prvej ponuky, alebo nereagovania na ňu do 10-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme konkrétneho bytu žiadateľom alebo v prípade opätovného odmietnutia uzatvorenia nájomnej zmluvy, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený. Táto okolnosť sa žiadateľovi oznámi do 7 dní od vyradenia zo zoznamu.

3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä⁴:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeky,
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- l) umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánom vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho tech. stavu (§18 ods. 1 zákona 443/2010 Z.z.)
- m) povinnosť nájomníka predložiť potvrdenie o príjme pri uzatvorení novej nájomnej zmluvy aj pri opakovanom uzatvorení nájomného vzťahu.

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

⁴ V zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z.

4. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, kedy doba nájmu je 10 rokov.⁵

5. Pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy, najmä ak nájomca včas a riadne uhrádza nájomné a ďalšie platby za užívanie bytu a neporušuje domový poriadok bytového domu a spĺňa podmienky na pridelenie bytu, nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.

6. Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁶ nájomná zmluva sa uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.

7. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

§ 6

Práva s povinnosťami z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.⁷

3. Nájomca bytu a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt ako aj spoločné priestory a zariadenie domu, ďalej požívať plnenia poskytované s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.⁸

5. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu.

6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.⁹

⁵ V zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.

⁶ Osobitným predpisom v zmysle § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov je všeobecne záväzný predpis vydaný ministerstvom, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

⁷ § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka

⁸ § 692 ods. 1 Občianskeho zákonníka

⁹ § 695 Občianskeho zákonníka

§ 7

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu¹⁰

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, resp. uznesenie OZ.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanoví inak.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy zaplatí v hotovosti do pokladne obce alebo bankovým prevodom na účet prenajímateľa prenajímateľovi finančnú záruku vo výške 5 mesačných splátok nájomného. Toto ustanovenie neplatí pri opakovanom uzatváraní nájomných zmlúv s tými istými nájomcami.¹¹

§ 8

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu skončí písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby na ktorú bol dojednaný alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu iba z dôvodu uvedeného v osobitnom predpise.¹² Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

§ 9

Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

1. Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s ním byt vymeniť.
2. Výmena bytu sa uskutoční na základe písomného súhlasu prenajímateľa a písomnej dohody nájomcov.
3. Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu bytu overuje okolnosti a predpoklady výmeny. K vzájomnej výmene bytov zaujíma stanovisko aj obecné zastupiteľstvo.

¹⁰ § 696 a 697 Občianskeho zákonníka,

¹¹ v zmysle § 12 ods. 7-8 zákona č. 443/2010

¹² Zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

4. V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovujú podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda účinnosť s uzatvorením nových nájomných zmlúv.

5. V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomníkov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.

6. V prípade výmeny bytov nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

7. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:

a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu z predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,

b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním predmetu nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

§ 10

Podnájom bytu alebo časti bytu

Prenajatý byt alebo jeho časť vo vlastníctve obce nemožno inému prenechať do podnájmu.

§ 11

Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do nájomného bytu

1. Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je obec.

2. Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Obecnom úrade v Čičove.

3. Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ hodlá prihlásiť.

4. Prenajímateľ udelí súhlas k prechodnému pobytu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, starý rodič, zať, nevesta alebo vnuk.

5. Prenajímateľ udelí súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade ak preukáže, že je rodinným príslušníkom nájomcu, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, zať, nevesta, alebo vnuk, a bude obývať žiadaný byt spolu s nájomcom.

6. Žiadateľom, ktorý nepreukáže hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcovi, súhlas k prihláseniu k trvalému alebo prechodnému pobytu nebude udelený.

§ 12
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny o doplnenia tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Číčov.
2. Toto VZN obce Číčov bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 12.3.2024 číslo uznesenia 4/2024.
3. Toto VZN obce Číčov bolo vyvesené na úradnej tabuli obce Číčov.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.
5. Nadobudnutím platnosti tohto nariadenie sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Číčov č. 5/2013 o podmienkach nájmu obecných bytov v Číčov zo dňa 30.11.2013.

V Číčov, dňa 13.03.2024

.....
Mgr. Andrea Németh
starostka obce