

Obec Čierne na základe samostatnej pôsobnosti podľa § 4 ods. 3 a) v spojitosti s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o Obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie obce Čierne č. 1/2021

upravujúceho spôsob prenájmu obecných nájomných bytov Obce Čierne

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Čierne (ďalej iba „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytov vo vlastníctve Obce Čierne a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Čierne, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Čierne, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Obec Čierne vykonáva správu týchto bytov, zabezpečuje prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení noviel.
4. Obec Čierne zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Čl. 2

Nájomný byt

Obecným nájomným bytom pre účel tohto VZN sa považuje byt v bytovom dome, v polyfunkčnom bytovom dome alebo rodinnom dome určený na bývanie.

Čl. 3

Podmienky pridelenia ONB

1. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Čierne, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Čierne.
2. Do zoznamu uchádzačov o ONB sa nezaradia občania, ktorí:
 - a) porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní).
 - b) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.
3. Žiadateľ – oprávnená fyzická ďalej musí spĺňať podmienky taxatívne uvedené v § 22 ods. 3 a nasl. zákona č. 443/2010 Z.z.

Čl. 4

Dĺžka nájmu, opakované uzavretie nájomnej zmluvy a zásady správy ONB

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma bezbariérový nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo,
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods.3 písm. e) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu, za dodržania podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec alebo správca bytového domu informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade, že nájomca nemá záujem o predĺženie nájomnej zmluvy je povinný oznámiť túto skutočnosť obci minimálne tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.
3. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné podanie žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
4. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
7. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, obec Čierne zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

Čl. 5

Postup pri pridelovaní nájomných bytov

1. Záujemca o pridelenie nájomného obecného bytu podá obci žiadosť o pridelenie nájomného obecného bytu.
 2. Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vedie Obecný úrad v Čiernom, po dobu dvoch rokov, pokiaľ žiadateľ neobnoví svoju žiadosť. Po uplynutí lehoty dvoch rokov od podania žiadosti je žiadosť zo zoznamu žiadateľov automaticky vylúčená a žiadateľ si môže opakovane podať žiadosť o pridelenej nájomného bytu.
 3. Zoznam žiadateľov prerokuje komisia pre pridelovanie nájomných bytov v súlade s podmienkami určenými týmto VZ.
 4. Komisia pre pridelovania nájomných bytov podáva návrh poslancom obecného zastupiteľstva na schválenie nájomného bytu pre žiadateľa, ktorý splnil stanovené kritériá v zmysle tohto VZN.
 5. Poradovník uchádzačov o nájomný byt je v zmysle Zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov neverejný.
 6. Pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľovi, ktorý spĺňa podmienky podľa Čl. 2 ods. 3 tohto VZN, sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
 - a) trvalé bydlisko,
 - b) poradie v zozname žiadateľov.
 - c) sociálne pomery a počet nezaopatrených detí,
 - d) spolupráca žiadateľa s obcou,
 - e) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
7. O pridelení bytu žiadateľovi rozhodujú poslanci obecného zastupiteľstva na riadnom zasadnutí obecného zastupiteľstva alebo obecná rada na základe odporúčania komisie pre pridelovanie nájomných bytov.

Čl. 6

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku finančnej zábezpeky 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.

Čl. 7 **Výška nájomného**

1. Výška nájomného je určovaná vždy aktuálnym a platným uznesením obecného zastupiteľstva tak, aby zohľadňovala všetky náklady na nájomný byt a sociálnu situáciu nájomcu.
2. Vo výške nájmu sú zahrnuté poplatky za el. energiu, plyn, vodné a stočné a poplatky za odvoz TKO.

Čl. 8 **Výmena bytov**

Obec Čierne ako prenajímateľ neuskutočňuje výmenu bytov medzi nájomcami

Čl. 9 **Skončenie nájmu**

Nájom ONB zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Čierne ako správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby.
4. Vlastník môže písomne vypovedať nájom ONB nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 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 Obce Čierne 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.

5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.

6. Smrťou.

Čl. 10 **Finančná zábezpeka**

1. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

2. Finančná zábezpeka sa určuje vo výške 4-násobku mesačného nájomného.

3. Finančnú zábezpeku uhradí nájomca nájomného obecného bytu najviac 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy na účet obce.

4. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

5. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

6. Finančná zábezpeka môže byť použitá na:

a) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,

b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7. Finančnú zábezpeku alebo jej zvyšok zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu – najskôr po skončení zúčtovacieho obdobia za príslušný kalendárny rok.

8. V prípade, že finančnú zábezpeku bude potrebné použiť na úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude prípadný zostatok finančnej zábezpeky nájomcovi vrátený najneskôr do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

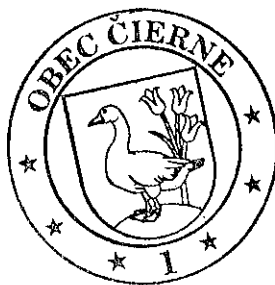
9. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

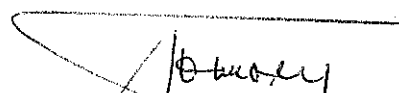
Čl. 11 Domový poriadok

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Čl. 12 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy upravujúce prenájom nájomných bytov, pokiaľ nie sú upravené týmto VZN sa riadia všeobecnými právnymi predpismi.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN môžu byť vykonané iba zákonnými úpravami a schválené obecným zastupiteľstvom obce Čierne.
3. Na tomto VZN sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Čiernom dňa 25.2.2021.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.
5. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverený Obecný úrad Čierne a hlavný kontrolór obce.
6. Účinnosťou tohto VZN stráca platnosť VZN č. 3/2011 schválené OZ Čierne 11. 10. 2011, dodatok č. 1 k VZN č. 3/2011 schválený OZ Čierne 20. 1. 2012 a dodatok č. 2 k VZN 3/2011 schválený OZ Čierne 26. 3. 2013




Ing. Pavol Gomola
starosta obce

Návrh VZN vyvesený : 02.02.2021
VZN schválené : 25.2.2021
VZN vyvesené : 26.2.2021
VZN účinné : 15.3.2021