



**Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúka č. 3/2019
o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom**

Október 2019

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúka č. 3 /2019
ktorým sa určuje spôsob nakladania s nájomnými bytmi s osobitným režimom**

Obecné zastupiteľstvo obce Lúka na základe ustanovenia § 6 odst. 1 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a § 10 ods. 2 písm. b) zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúka
o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom**

Návrh vyvesený dňa : 10. 09. 2019

Možnosť uplatnenia pripomienok do : 20. 09. 2019

Návrh zvesený dňa : 23. 09. 2019

Schválené Obecným zastupiteľstvom v Lúke dňa: 26.09. 2019 uznesením č. 117/2019

Vyvesené dňa : 03.10.2019

Účinné dňa : 17.10.2019

V Lúke, dňa 26. 09. 2019

Ing. Marian Haluza
starosta obce

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania a evidovania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Lúka s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a obec ako vlastník bytov zachová nájomný charakter bytov po dobu lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa zákona č. 607/2003 Z. z., najmenej však po dobu 30 rokov.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Obec Lúka ako vlastník obecných nájomných bytov zabezpečuje vo svojom mene a na vlastnú zodpovednosť hospodárenie s bytmi, prevádzku, údržbu a správu. Ďalej zabezpečuje prenájom bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. a ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. 2

Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi

1. Štandardné nájomné byty sú byty určené na bývanie fyzických osôb, ktoré splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z..
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odst. 1 je :
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2a) a 2b) sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku,

- v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 5. Podmienky ustanovené v odsekoch 1, 2, 3, 4 čl. 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Lúka prostredníctvom obecného úradu.
2. Žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“ (Príloha č. 1 VZN), ktorá musí obsahovať :
 - a) údaje o žiadateľovi :
 - meno a priezvisko žiadateľa, manžela/ky, partnera/ky, druha/družky, atď.,
 - dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
 - miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu,
 - meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
 - počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia.
 - b) povinnými prílohami žiadosti sú :
 - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmé, že nie sú väčšinovými vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
 - potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 - fotokópie rodných listov detí.
3. Žiadateľa, ktorý má žiadosť s neúplnými údajmi obecný úrad vyzve na doplnenie žiadosti. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
4. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Lúka a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené podľa čísla a dátumu zaregistrovaného v podacom denníku Obce Lúka.
5. Žiadosti s povinnými prílohami sú ďalej postúpené na posúdenie obecnému zastupiteľstvu. V prípade, že bude na obecný úrad doručených poštou v jeden deň viac žiadostí, ich poradie určí žrebom bytová komisia.

Čl. 4

Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo Lúka.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:

- dátum podania žiadosti,
 - finančné možnosti splácania nájomného (čistý mesačný príjem v zmysle odseku 3 čl. 2 navýšený o mesačný nájom, pracovná zmluva),
 - uprednostňujú sa žiadatelia s deťmi vo veku do 15 rokov,
 - mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky podľa bodu 2.
3. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve a dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
 4. Ak nájomca alebo niektorý z členov domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12,00 hod.) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
 5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
 6. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
 7. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok podľa čl. 2 tohto VZN. Podľa čl. 2 tohto VZN môže Obec Lúka uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu :
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 odst. 2 písmeno a),
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 odst. 2 písmeno b).
 8. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec, doručením žiadosti na obecný úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. K uvedenej žiadosti doloží potvrdenia o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok.
 9. Pridelenie nájomného bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením. Na základe uvedeného uznesenia pripraví obecný úrad nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje starosta obce.

Čl. 5

Nájomná zmluva

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

- a) začiatok nájmu,
 - b) doba nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) dohodu o finančnej zábezpeke vo výške 6 – mesačného nájomného,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu môže byť dohodnutá najviac na tri roky.
 3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 4. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára starosta obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
 5. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy.
 6. Nájomné za NB sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné sa skladá : z nájomného za bytové priestory, príspevku do fondu opráv, ktorý je minimálne 0,5% z obstarávacej ceny bytu, príspevku na poistné, úhrady režijných nákladov, poplatok za vedenie účtu, zálohové platby za vodu, vývoz fekálií, elektrickej energie spoločných priestorov. Prenajímateľ má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.
 7. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je 10 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec ako prenajímateľ povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
 8. Finančná zábezpeka podľa odst. 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
 9. Nájomca a všetky osoby s ním bývajúce, ktoré tvoria domácnosť nájomcu sa im doporučuje, prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Lúka. Nájomca, ktorý si chce prihlásiť na ním užívaný nájomný byt ďalšiu osobu na trvalý pobyt je povinný podať o tom písomnú žiadosť na obecný úrad.
 10. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83€

Čl. 6

Priebeh nájmu

1. Obec Lúka ustanoví po dohode s nájomníkmi ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov a okolia nájomného bytového domu.

2. Ak sa obec nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov. O tieto náklady sa im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez písomného súhlasu obce. Prípadné vykonané stavebné úpravy zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a obcou nevyrovnajú.
4. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe(ám).
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu obce NB.

Čl. 7 **Zánik nájmu**

Nájom bytu zaniká :

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 4 odst. 9 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu obci, ak nájomca :
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vymaľovať hygienickým náterom a vypratať. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Lúka v stave primeranom v dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
6. V prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu a povinnosť vypratať prenajatý byt, bude Obec Lúka riešiť vypratanie bytu formou exekúcie v zmysle exekučného poriadku.

Čl. 8 **Osobitné ustanovenia**

1. Vlastník bytov zachová nájomný charakter bytov po dobu lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa tohto zákona, najmenej však po dobu 30 rokov.
2. Obec Lúka ako vlastník nájomných bytových domov je povinná tvoriť ročne fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5 % z obstarávacích nákladov na byt.

Čl. 9
Závěrečné ustanovenia

1. Obec Lúka zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce.
2. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Týmto VZN sa ruší VZN č. 5/2009.
4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúka č. 3/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Lúka dňa 26. 09. 2019 Uznesením č. 117/2019.
5. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúka č. 3/2019 nadobúda účinnosť 15 – tím dňom od jeho zverejnenia vyvesením na úradnej tabuli, t. j. dňom 17.10.2019.
6. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Lúka.

Ing. Marian Haluza
starosta obce