

Obecné zastupiteľstvo Čiližská Radvaň v súlade s § 6 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov v spojení s § 8 ods.4 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej len „zákon“) vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2015
o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve Obce Čiližská Radvaň**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Čiližská Radvaň dňa: 07. 07. 2015

Návrh VZN zvesený na úradnej tabuli v obci Čiližská Radvaň dňa: 17. 07. 2015

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú finančované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z vlastných zdrojov obce, t.j. nájomných bytov s osobitným režimom upravených Zákonom .
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Čiližská Radvaň s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty, aktuálne v počte 9 sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa Zákona obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a Štátneho fondu rozvoja bývania.

**Článok 2
Spôsob užívania bytov**

1. Byty v celkovej výmere je možné užívať len v režime nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Čiližská Radvaň ako prenajímateľ nájomného bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - 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) zoznam osôb tvoriačich domácnosť nájomcu.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, najviac na tri roky okrem prípadov
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zák. č. 403/1990 Zb. v platnom znení). Doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
 5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) nemožno prevádztať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca je povinný na požiadanie vlastníka umožniť v odôvodnených prípadoch vstup do bytu.
 6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opäťovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požadal prenajímateľa o opäťovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v prípade, ak nemá žiadne záväzky.
 - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) nájomca naďalej spĺňa podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN,
 - d) nájomca dodržiava zásady občianskeho spolunažívania,
 - e) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
 7. Splnenie podmienok pre opäťovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa odseku 6 sa skúma ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním opäťovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
 8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy s nájomcom možno uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjomom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako 3,5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN.
 9. Nájomná zmluva na užívanie bytu spĺňajúci všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím a ak nie je evidovaná žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku 3 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.
 10. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný preukázať splnenie podmienok, za ktorých je možné podľa tohto VZN uzatvoriť nájomnú zmluvu

Článok 3

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálna bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Oprávnenou fyzickou osobou – žiadateľom s ktorým je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjomom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjomom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s t'ažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopateným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov z 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. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzavorená za predpokladu, že žiadateľ nemá nedoplatky voči obci.
4. Pri zistovaní príjmov podľa odseku 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu¹. 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.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Prenajímateľ môže rozhodnúť, že 10% bytov, najmenej však 1 byt postavený z finančných prostriedkov MV a RR SR na výstavbu nájomných bytov pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa §4 ods.6 písm. a) až g) VZN, ak aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce. Tieto prípady po prerokovaní schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Článok 4

Evidencia žiadostí o pridelenie bytu

1. Obec Čiližská Radvaň viedie poradovník žiadateľov o pridelenie bytu na účel sociálneho bývania /ďalej len poradovník žiadateľov/.
2. Žiadateľ za účelom riešenia svojich bytových problémov si môže podať písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Čiližská Radvaň.
3. Neúplná žiadosť, ako aj absencia požadovaných príloh je dôvodom k tomu, aby žiadateľ neboli zaradený do poradovníka žiadateľov.

4. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa tohto VZN, obecný úrad vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu obecného úradu nedoplní jeho žiadosť nebude do poradovníka žiadateľov zaradená.
5. Náležitosti žiadosti:
 - a) meno, priezvisko, rodné číslo žiadateľa, dátum narodenia rodinných príslušníkov, ktorí budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti s uvedením vzťahu k žiadateľovi,
 - b) bydlisko (uviesť trvalý pobyt, prechodný pobyt ako i označenie vlastníka, resp. nájomcu bytu, v ktorom žiadateľ v čase podania žiadosti býva, uviesť príbuzenský vzťah k vlastníkovi/nájomcovi),
 - c) označenie zamestnávateľa s uvedením obchodného mena a sídla/miesta podnikania,
 - d) potvrdené zdroje príjmov žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹,
 - e) potvrdenie príjmu žiadateľa a rodinných príslušníkov za predchádzajúci kalendárny rok podľa dátumu podania žiadosti,
 - f) presné zdôvodnenie podania žiadosti (súčasné bytové a rodinné pomery),
 - g) čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ ani jeho manžel (manželka), príp. druh (družka) a osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ nie sú vlastníkom rodinného domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
 - h) čestné prehlásenie, že žiadateľ neboli v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome, ani v minulosti protiprávne neobsadil, že žiadateľovi neboli vypovedaný v minulosti nájom obecného bytu ust. §711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonného.
6. Obec zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu a zaradí žiadateľa do poradovníka žiadateľov, ak splňa tieto podmienky :
 - a) žiadateľ ani manžel (manželka), prípadne druh (družka), (osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹) nie sú vlastníkom rodinného domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
 - b) žiadateľ dovršil vek 18 rokov a je plne spôsobilý na právne úkony,
 - c) žiadateľ ani manžel (manželka), prípadne druh (družka), osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ nemá voči obci pozdĺžnosť,
 - d) preukáže schopnosť platiť nájomné a náhrady za služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu¹,
 - e) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,

¹ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- f) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) – občana s ťažkým zdravotným postihnutím – alebo rodiča, ktorý má v opatere dieťa s ťažkým postihnutím, a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, neprevyšuje štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
 - g) v minulosti s ním obec neukončila nájom obecného bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c, alebo d, alebo g Občianskeho zákonníka,
7. Obecný úrad v lehote 14 dní od doručenia žiadosti písomne informuje žiadateľa o vybavení jeho žiadosti s uvedením dôvodov svojho rozhodnutia.

Článok 5

Vyradenie žiadosti z poradovníka žiadateľov

1. Obecný úrad vyradí žiadosť z poradovníka žiadateľov, ak žiadateľ:
 - a) prestane splňať čo i len jednu z podmienok v čl. 4 ods. 6 tohto VZN,
 - b) neaktualizuje zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
 - c) protipravne obsadił obecný byt resp. užíva byt bez právneho titulu,
 - d) uvedie nepravdivé údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - e) žiadateľ nepreukáže príjem podľa tohto VZN,
 - f) nereaguje na výzvu Obecného úradu Čiližská Radvaň týkajúcu sa aktualizácie žiadosti a predložených potvrdení, alebo dlhodobo, najmenej v priebehu 12 mesiacov, sa neinformuje o riešení svojej žiadosti - záujem o poskytnutie informácie zo strany žiadateľa vyznačí referent obecného úradu priamo na žiadosti s tým, že takýto záznam následne svojím podpisom potvrdí žiadateľ s uvedením dátumu.
 - g) má neuhradené záväzky voči Obci Čiližská Radvaň. (Posudzuje sa len po uplynutí jedného roka od podania žiadosti.)

Článok 6

Postup pri pridelovaní bytu do nájmu

1. Nájomné byty sa pridelujú žiadateľom formou povolenia starostu obce podľa časového poradia podania žiadostí.
2. Obecné zastupiteľstvo môže navrhnuť zmenu poradia žiadateľov pri zohľadnení ďalej uvedených skutočností:
 - a) naliehavosť aktuálnej bytovej potreby žiadateľa,
 - b) rodinný stav uchádzača, počet detí v rodine, zdravotné dôvody žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
 - d) sociálna adaptabilita,
 - e) obecné zastupiteľstvo môže navrhnuť pridelenie bytu do nájmu žiadateľovi, kt. nespĺňa podmienku uvedenú v čl. 4 ods. 6 písm. a/ najmä z dôvodu, že žiadateľ

alebo osoby tam uvedené nemôžu nehnuteľnosť, kt. vlastnia užívať z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

3. Obecným zastupiteľstvom navrhovaná zmena poradia žiadateľov podlieha schváleniu starostu obce.
4. Mimo poradovníka žiadateľov 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. Súhlas na uzavretie zmluvy dáva starosta obce.
 - b) ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodi, a to z dôvodu zdravotného stavu alebo s prihliadnutím na svoj vek. Súhlas na uzavretie zmluvy dáva starosta obce.
 - c) ak byt nájomcu bol postihnutý haváriou alebo živelnou pohromou, tieto prípady sa dodatočne predkladajú obecnému zastupiteľstvu z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu.
5. Bez zbytočného odkladu potom, ak má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre žiadateľa, ktorý bol zaradený do poradovníka žiadateľov o byt, prenajímateľ oznámi žiadateľovi, že podľa poradovníka mu vznikla možnosť na pridelenie nájomného bytu.
6. Žiadateľovi vzniká právo na prehliadku bytu, ktorý mu má byť prenajatý. O pridelení bytu je žiadateľ informovaný písomne povolením k uzavoreniu nájomnej zmluvy.
7. Ak nájomca bez vážnych dôvodov odmietne prevziať pridelený byt, alebo do 10 dní od vyzvana neuzavrie nájomnú zmluvu, povolenie k uzavoreniu nájomnej zmluvy stráca platnosť.

Článok 7 **Zloženie finančnej zábezpeky**

1. Nájomca bytu je povinný najneskôr v deň uzavorenia/podpisania zmluvy o nájme bytu zaplatiť prenajímateľovi/obci finančnú zábezpeku najviac vo výške šestmesačného nájomného. Prenajímateľ viedie prijatú zábezpeku na osobitnom účte.
2. Obec je oprávnená zábezpeku použiť na úhradu nedoplatku na nájomnom, na úhradu nedoplatku na náhradách za poskytované služby, vrátane nedoplatku vyčísleného pri vyúčtovaní a na úhradu nákladov vynaložených na odstránenie škôd, ktoré nájomca a/alebo osoby ktoré majú vzťah k nájomcovi v byte spôsobili.
3. Po ukončení nájomu obec vráti nájomcovi do 30 dní od vypratania bytu zábezpeku prípadne jej časť, ktorá zostala po použití podľa bodu 2 tohto čl. VZN.

Článok 8 **Nájomné**

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie bytu nájomné a náhradu za služby, ktoré sa s nájomom bytu poskytujú a to pravidelne mesačne. Výšku nájomného, preddavkov na služby a spôsob ich platenia bude obsahovať príslušná nájomná zmluva.
2. Výšku nájomného určuje Prenajímateľ/obec, pričom výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny bytu. Prenajímateľ tvorí fond údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu.
3. Výška preddavku na služby, ktoré sa s nájom bytu poskytujú sa určuje v súlade s platnými cenovými predpismi pri zohľadnení počtu osôb, ktoré byt užívajú a v ďalších rokoch trvania nájmu aj pri zohľadnení výšky skutočných nákladov na daný byt v predchádzajúcim kalendárnom roku.

Článok 9 **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu
 - c) výpoved'ou v súlade s ust. § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka po uplynutí zákonnej výpovednej doby.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca 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,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil 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) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Ak dôjde k zničeniu prenajatého bytu, nájomný vzťah zaniká zmysle § 680 ods. 1. Občianskeho zákonníka okamihom zániku bytu, bez ohľadu na okolnosti zničenia bytu.
4. Nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať vlastníkovi v posledný deň trvania nájomného vzťahu. Nájomca nemá nárok na poskytnutie bytovej náhrady.

Článok 10 **Vyhľásenie a účinnosť**

1. Na tomto VZN sa uzneslo Obecné zastupiteľstvo v Čiližskej Radvani na svojom zasadnutí dňa 17. 07. 2015.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Obecné zastupiteľstvo v Čiližskej Radvani sa uzneslo na vydaní tohto VZN na svojom zasadnutí dňa 17. 07. 2015 uznesením č. 54/2015 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce .

V Čiližskej Radvani, 17. 07. 2015

