

Obec RIŠŇOVCE



Všeobecne záväzné nariadenie obce Rišňovce č. 2/2023

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Rišňovce

Vyvesený na úradnej tabuli dňa:	08.06.2023
Zverejnený na webovom sídle obce dňa:	08.06.2023
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	02.06.2023
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	25.06.2023
Pripomienky zasielať - písomne na adresu: Obec Rišňovce, 951 21 Rišňovce č. 259 - elektronicky na adresu: obecrisnovce@gmail.com	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	26.06.2023

Schválené všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní OZ dňa: 26.06.2023 uznesením č. 106/2023	
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	08.06.2023
VZN nadobúda účinnosť dňom:	08.08.2023

Obecné zastupiteľstvo v Rišňovciach podľa § 6 ods. 1 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení jeho zmien a doplnkov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení jeho zmien a doplnkov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení č. 2/2023 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Rišňovce zo dňa 26.06.2023

Článok 1

Základné ustanovenia

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.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve Obce Rišňovce, ktoré sú financované zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 443/2010 Z. z.).
3. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve Obce Rišňovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. NB sa využívajú na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytu do nájmu, rozhoduje o pridelení bytu a uzatvára nájomné zmluvy za podmienok uvedených v tomto VZN a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. (Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní).
6. Obec Rišňovce zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka.
7. Úprava finančnej zábezpeky je v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z.

Článok 2

Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Žiadateľom o poskytnutie nájomného bytu musí byť občan Slovenskej republiky - fyzická osoba, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov a spĺňa podmienku spôsobilosti na právne úkony.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná na predpísanom tlačive, ktoré je Prílohou č. 1 tohto VZN a musí byť vlastnoručne podpísaná žiadateľom.
3. Žiadateľ o byt musí pre zápis do zoznamu uchádzačov spĺňať nasledovné podmienky:
 - a) Obec Rišňovce prioritne uspokojí žiadosti občanov, ktorí spĺňajú kritériá tohto VZN a zároveň majú trvalý pobyt v obci Rišňovce a následne tiež ostatných občanov SR.

- b) Nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom alebo vlastníkom bytu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, s výškou podielu presahujúcou 50 %. Uvedené ustanovenie platí aj pre osoby uvedené v žiadosti, ktoré budú so žiadateľom žiť v spoločnej domácnosti; túto skutočnosť musí žiadateľ preukázať Čestným vyhlásením, ktoré je súčasťou Prílohy č. 1 tohto VZN.
 - c) Nemá voči obci Rišňovce nedoplatky a záväzky (na daniach, poplatkoch...)
 - d) Žiadateľ je fyzická osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 -násobku životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima
 - e) Žiadateľ je fyzická osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 -násobku životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím;
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom;
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Rišňovce.
4. Mesačný príjem sa vypočítava 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

Článok 3

Posudzovanie žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú poštou alebo osobne a evidujú sa v podateľni Obce Rišňovce.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť žiadosť o nájomný byt, ktorá je Prílohou č. 1 tohto VZN a doložiť nasledovné prílohy:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti; u samostatne zárobkovo činnnej osobe kópiu daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok;
 - b) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, vdovský a vdovecký dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné);
 - c) v prípade detí potvrdenie o návšteve školy a kópia rodného listu;
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.

4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o NB.
5. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, ktorý je Prílohou č. 2, aby v prípade stáleho záujmu o pridelenie NB svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
6. V prípade uvoľneného NB, vyberá nového nájomníka z evidencie žiadateľov o NB komisia sociálna, ktorá následne odporučí Obecnému zastupiteľstvu navrhnutého nájomníka schváliť. Žiadateľom, ktorí splnili kritériá určené týmto VZN, komisia môže odporučiť Obecnému zastupiteľstvu v prípadoch hodných osobitného zreteľa, pridelenie bytu prednostne (napr. ak si to vyžaduje sociálna situácia, zdravotné postihnutie v rodine žiadateľa alebo odôvodnený verejný záujem a pod.)
7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
8. Pri výbere nájomníkov budú uprednostnení žiadatelia s trvalým pobytom v obci Rišňovce.

Článok 4 **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) 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;
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu;
2. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky s výnimkou, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nepresiahne desať rokov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.
3. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne prenajímateľa, minimálne 2 mesiace pred uplynutím nájmu NB na dobu určitú. Spolu so žiadosťou o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ktorá je Prílohou č. 3 tohto VZN, musí nájomca doložiť nasledovné prílohy:

- a) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti; u samostatne zárobkovo činnnej osobe kópiu daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok;
 - b) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, vdovský alebo vdovecký dôchodok, sociálne dávky, dávky v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné);
 - c) v prípade detí potvrdenie o návšteve školy a kópiu rodného listu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu 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 4-násobok životného minima
 - b) nie je vyšší ako 5-násobok životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
 - c) nemá voči správcovi podlžnosti na nájomnom a službách spojených s užívaním NB;
 - d) počas trvania nájomného vzťahu dodržiaval podmienky stanovené v nájomnej zmluve.
5. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním NB s osobitným režimom.
6. Finančná zábezpeka podľa ods. 5 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzenia užívaného NB. Finančnú zábezpeku za užívanie NB s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.
8. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 5

Výmena nájomných bytov

1. Nájomník môže písomne požiadať o výmenu NB za iný NB. Žiadosť bude zaradená do evidencie žiadostí o výmenu NB.
2. Žiadosti o výmenu NB sa predkladajú na posúdenie sociálnej komisii, ktorá v prípade uvoľnenia požadovaného NB môže odporučiť Obecnému zastupiteľstvu výmenu NB schváliť.
3. O výmenu NB môžu požiadať aj nájomníci, ktorý sa dohodli na vzájomnej výmene NB. Žiadosť o vzájomnú výmenu NB musí mať písomnú formu.
4. Žiadosť o vzájomnú výmenu NB sa predkladá na posúdenie sociálnej komisii, ktorá môže odporučiť Obecnému zastupiteľstvu vzájomnú výmenu NB schváliť.

Článok 6

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola v zmysle tohto VZN opakovane uzatvorená nájomná zmluva
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c) písomnou výpoveďou
 - d) ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - e) ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - f) využíva prenajatý byt bez súhlasu Obce Rišňovce, ako 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
 - g) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
2. V prípade zániku nájmu bytu je nájomca povinný NB vypratať a odovzdať správcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho opotrebovanie. V prípade, že nájomca spôsobil v NB škody, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.
3. Pri zániku nájmu bytu Obec Rišňovce vráti nájomcovi zaplatenú finančnú zábezpeku zníženú o prípadné nedoplatky na nájmomnom a službách spojených s užívaním NB a prípadného poškodenia užívaného NB nad rámec bežného opotrebovania.
4. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 7
Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č.106/2023 v Rišňovciach dňa 26.06.2023 a nadobúda účinnosť dňa 08.08.2023
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia Obce Rišňovce sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Obce Rišňovce č. 3/2019, schválené dňa 12.11.2019 uznesením č.86/2019 - O podmienkach nakladania s bytmi určenými na nájom.

Mário Machovec, v. r.
starosta obce Rišňovce