



O B E C S A D Y N A D T O R Y S O U

Všeobecne záväzné nariadenie obce Sady nad Torysou

č.: 3/2020

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu nájomných bytov.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Sady nad Torysou s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

§ 2

Charakter bytov v bytovom dome

1. V bytovom dome je 18 nájomných bytov, ktoré obec Sady nad Torysou môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom minimálne 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
3. V bytovom dome sa nachádzajú dva jednoizbové byty, osem dvojizbových bytov a osem trojizbových bytov.

§ 3

Spôsob užívania bytov

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Sady nad Torysou – ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len ako „**zákon č. 443/2010 Z.z.**“), u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov počínajúc dňom účinnosti uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 3 bod 6. tohto VZN a podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z.z.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
 - b) nájomca je fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - i. nie je vyšší ako 3,5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 bod 1 písm. a) tohto VZN,
 - ii. nie je vyšší ako 4,5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 bod 1 písm. b) tohto VZN;
 - c) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt;
 - d) nájomca má trvalý pobyt na území obce Sady nad Torysou;
 - e) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN;
 - f) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 3 bod 6. tohto VZN a zákone č. 443/2010 Z.z. skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 3 bod 6. VZN a zákona č. 443/2010 Z.z., prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
8. Maximálne 10 % z celkového počtu 18 bytov, t.j. 2 byty (slovom: dva byty), môže obec prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 4 tohto VZN, ak takého osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce. O ich výbere rozhoduje obecné zastupiteľstvo na návrh starostu obce.

§ 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov.

1. Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:
 - a) žiadateľ je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, neprevyšuje 3,5 násobok životného minima² platného k 31. decembru

¹ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

² § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

- predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu³ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“), alebo
- b) žiadateľ je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu⁴, neprevyšuje štvornásobok životného minima⁵ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁶ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“), ak
 - i. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo
 - ii. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom; alebo
 - c) žiadateľ je z mladej rodiny; 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 podmienku príjmu podľa bodu a).
2. Ďalšie podmienky, ktoré musia spĺňať občania, ktorým sú určené štandardné nájomné byty (podmienky musia byť splnené kumulatívne):
- a) žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Sady nad Torysou,
 - b) žiadateľ v čase podania žiadosti bol minimálne 1 rok pred podaním žiadosti samostatne zárobkovo činnou osobou a tento stav trvá, alebo mal pracovný pomer a tento trvá a nie je vo výpovednej lehote,
 - c) žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
 - d) ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v § 4 bod. 2 písm. c) tohto VZN.

§ 5

Prijímanie a posudzovanie žiadostí

1. Byt bude pridelený žiadateľovi podľa poradovníka.
2. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom „1“ a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
3. Žiadateľ podáva písomnú žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote určenej v oznámení obce spolu s požadovanými dokladmi.
4. Žiadosť sa podáva v dvoch rovnopisoch. Vzor tlačiva žiadosti si žiadateľ bezplatne prevezme na Obecnom úrade Sady nad Torysou u povereného pracovníka obce.

³ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁴ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁵ § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁶ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

5. Žiadateľ je povinný vyplniť všetky požadované údaje uvedené v tlačive žiadosti a túto v dvoch rovnopisoch spolu s prílohami doručiť na Obecný úrad Sady nad Torysou do podateľne obecného úradu.
6. Pracovník podateľne obecného úradu žiadateľovi potvrdí prijatie jeho žiadostí, na ktorých vyznačí miesto a deň doručenia žiadosti a číselné poradie podľa evidencie.
7. Jeden rovnopis žiadosti zostáva žiadateľovi a druhý rovnopis žiadosti spolu s prílohami sa zakladá do evidencie žiadateľov o uzavretie nájomnej zmluvy na nájomný byt, ktorú vedie obec.
8. K žiadosti je potrebné doložiť:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledných 5 rokov spolu s odôvodnením naliehavosti bytovej potreby žiadateľa,
 - b) potvrdenie o výške príjmov /príloha č. 2 v žiadosti/,
 - c) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (u manželov obaja) nie sú nájomcami, spoločnými nájomcami alebo výlučnými vlastníkmi bytu alebo rodinného domu
9. Poverený pracovník obce po obdržaní žiadosti preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom nájomného bytu.
10. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa § 4 obec ho zaradí do zoznamu žiadateľov.
11. Ak je žiadosť nesprávne vyplnená alebo neúplná, obec vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na doplnenie.
12. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom nájomného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou obce, obec žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí.
13. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle obec žiadateľovi do 30 dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle obec žiadateľovi platné znenie tohto VZN.
14. Žiadateľ pred uzavretím nájomnej zmluvy zloží finančnú zábezpeku za užívanie bytu, ktorá nepresiahne ročné nájomné, určené podľa aktuálne platných predpisov, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná záruka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
15. Žiadateľ, ktorý uvedie nepravdivé údaje, údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo nezloží finančnú záruku vyradí sa z poradovníka.
16. Podané žiadosti prerokuje komisia obecného zastupiteľstva vytvorená na tento účel.
17. Komisia na základe predložených dokladov a v súlade s podmienkami podľa § 4 vypracúva a predkladá obecnému zastupiteľstvu návrh na pridelenie nájomného bytu.
18. Po uspokojení žiadateľov podľa § 5 bod 10. komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených nájomných bytov tých žiadateľov, ktorí splnili kritéria § 4 tohto VZN a nemali pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti trvalý alebo prechodný pobyt v obci Sady nad Torysou. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcim voľným nájomným bytom odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
19. Po uspokojení žiadateľov podľa § 5 bod 10 a bod 18 komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených nájomných bytov tých žiadateľov, ktorí nespĺnili niektorú podmienku podľa § 4 tohto VZN. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcim voľným nájomným bytom odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
20. Mimo poradovníka je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na byt pri splnení aspoň jednej z týchto podmienok:

- a) byt bude pridelený v zmysle § 3 bod. 8 tohto VZN,
- b) uchádzač prišiel o bývanie v dôsledku živeľnej pohromy,
- c) uchádzač splňujúci podmienky § 4 sa zaviazá uhradiť nájomné za nájomcu, ktorému bola daná výpoveď v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

§6

Nájomný vzťah

1. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
2. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu, manželku (manžela) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) realizovať podnájom bytu alebo prevod vlastníckych práv,
 - c) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
5. Výmena bytu je možná na základe žiadosti nájomcu so súhlasom obecného zastupiteľstva. Nájomca môže požiadať o výmenu bytu maximálne 1-krát počas trvania nájomného vzťahu.

§ 7

Nájomné

1. Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5 % obstarávacej ceny bytu. **/vid' príloha č.1/**
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
4. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vždy do 20. dňa bežného mesiaca.

§8

Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím posledného dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

4. So súhlasom obecného zastupiteľstva a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nesplňa podmienky tohto VZN,
 - b) alebo hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo
 - d) poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - e) alebo využíva prenajatý byt bez súhlasu 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,
 - f) alebo neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - g) alebo bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v predmetnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§ 9

Záverečné ustanovenia

1. Obecný úrad v Sadoch nad Torysou zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce a webovej stránke obce.
2. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Schválením tohto VZN sa ruší VZN č. 3/2011 účinné od 11.11.2011, Dodatok č. 1 účinný od 31.5.2012, Dodatok č. 2 účinný dňa 21.3.2014.
4. Na VZN č. 3/2020 sa uznieslo obecné zastupiteľstvo obce na svojom zasadnutí dňa 15.6.2020, uznesením č. 100/2020.
Účinnosť nadobúda 15 dňom od vyvesenia na úradnej tabuli a zverejnenia na webovom sídle obce.

V Sadoch nad Torysou 31.05.2020

Iveta Tomková
starosta obce