OBEC KRAKOVANY

Námestie sv. Mikuláša 406/4, 922 02 Krakovany

Všeobecne záväzné nariadenie č.2/2024

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

Návrh VZN zverejnený	29.novembra 2024
VZN zverejnené	16. decembra 2024
VZN nadobúda účinnosť	01. januára 2025
VZN schválilo:	Obecné zastupiteľstvo Krakovany Dňa 16.12.2024 uznesením č.124/7/2024
Vypracovala:	Ing. Oľga Galbavá
Podpis starostu obce:	PhDr. František Klinovský

Obecné zastupiteľstvo v Krakovanoch na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, zákona č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, v súlade s § 13 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a v zmysle článku 68 Ústavy Slovenskej republiky v platnom znení

vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

Úvodné ustanovenie
§ 1

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) a určiť pravidlá , spôsob pri nakladaní s bytmi.

1. NB sú byty vo vlastníctve obce Krakovany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

2. NB sú určené najmä pre žiadateľov:
   a) ktorí sú občanmi Slovenskej republiky a pred podaním žiadosti aspoň jeden zo žiadateľov má trvalý pobyt v Obci Krakovany
   b) z ktorých aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere a to platí aj v čase podania žiadosti;
   c) ktorí nie sú vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo rodinného domu. Ak je žiadateľom nájomca, zaviaže sa, že ku dňu pridelenia NB ukončí nájom. Ak je žiadateľ vlastníkom bytu alebo rodinného domu a nemôže ho z nejakých dôvodov užívať, alebo ním disponovať, tieto dôvody individuálne preverí a o pridelení NB rozhodne v plnej miere len komisia;
   d) ktorí nemajú žiadne finančné záväzky voči Obci Krakovany, hlavne s ohľadom na miestne dane a poplatky;
   e) ktorých príjem nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zák. č. 443/2010 Z.z. alebo ktorých príjem nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. b) zák. č. 443/2010 Z.z.;
   f) ktorých priemerný mesačný príjem v zmysle § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z. a taktiež osôb spoločne posudzovaných, musí byť vyšší ako súčet súm za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a životného minima pre danú rodinu. Musí dokladovať príjem za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, ak žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná nedosahujú požadovanú výšku príjmu musia mať ručiteľa /ručiteľov/. Títo ručitelia budú súhlasiť so spísaním „Dohody o ručení v zmysle § 546 Občianskeho zákonníka“, predmetom ktorého bude ručenie a uznanie záväzkov zo zmluvy o nájme bytu, kde takáto dohoda o ručení bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;

Žiadosť o pridelenie NB, náležitosti, jej posúdenie a rozhodnutie o pridelení NB
§ 2

1) Žiadosť musí obsahovať:
- **a)** meno a priezvisko, rodné meno žiadateľa/-ky, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, trvalý pobyt žiadateľa, rodinný stav, tieto údaje tiež o jeho manželovi/-ke, priateľovi/-ke, druhovi/družke, ich deťoch;
- **b)** odôvodnenie žiadosti;
- **c)** dotazník žiadateľa o riešenie bytovej otázky;
- **d)** čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani jeho manžel/-ka, druh, družka) nie je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového domu, alebo rodinného domu, ak také vyhlásenie nemôže doložiť, a je väčšinovým vlastníkom, je povinný uviesť dôvody, prečo nemôže nehnuteľnosť užívať.

2) V dotazníku žiadateľ uvedie pravdivé skutočnosti obsiahnuté v § 1 ods. 2 a v § 2 ods. 1 tohto VZN. Žiadosť musí obsahovať dôvody podania žiadosti a musí byť datovaná a podpísaná žiadateľom. Súčasťou žiadosti sú aj prílohy - doklady: potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného platu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcu sa preukáže výška dôchodku rozhodnutím Sociálnej poisťovne, čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu, resp. iné potvrdenia preukazujúce pravdivosť skutočnosti uvedených v žiadosti a dotazníku (napr. Rozsudok o rozvode, Rozsudok o výživnom,

3) Náležitosti žiadosti a dotazníku odborný referent v rámci svojich možností preverí, skompletizuje a predloží na posúdenie do komisie

4) Komisia posúdi žiadosť a rozhodne o zaradení alebo nezaradení do poradovníka. Nezaradenie do poradovníka z dôvodu výšky príjmu v danej posudzovanej dobe nie je možné. Príjem uchádzača o byt je rozhodujúci jeden rok pred podpisom nájomnej zmluvy. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti na obecný úrad.

5) Žiadateľ, ktorý nevyplní dotazník s prílohami, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpísaniu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, bude komisiou z poradovníka vyradený, resp. do poradovníka sa nezaradí.

6) Odborný referent na základe rozhodnutia komisie informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o zaradení, resp. nezaradení do zoznamu žiadateľov poradovníka.

7) Komisia v prvom rade odporučí prideliť byt tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá § 1, ods. 2 tohto VZN a majú aspoň jedno maloleté dieťa (mladá rodina, manželia alebo osamelý rodič, aspoň s jedným maloletým dieťaťom). Ďalej budú uspokojení žiadatelia, za predpokladu existencie voľných NB, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 tohto VZN (bezdetní manželia, rozvedení, slobodní alebo inak osamelí);

8) Komisia môže odporučiť prideliť byt žiadateľovi s trvalým pobytom v obci Krakovany mimo poradovníka v prípade naliehavosti riešenia bytovej otázky v dôsledku živelnej pohromy, havárie alebo krízovej situácie.

9) Doba nájmu pre žiadateľov, ktorí splnili podmienky uvedené v § 1 ods. 2 tohto VZN môže byť v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. najviac na dobu 3 roky.

10) Ak obec Krakovany nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od osôb, ktoré sú uvedené v § 1 ods. 2 tohto VZN, uzatvorí obec nájomnú zmluvu na nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom aj s inou osobou a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok;

Náležitosti nájomnej zmluvy a povinnosti nájomcu
§ 3

1) Nájomná zmluva obsahuje tieto náležitosti :

a) začiatok nájmu;
b) doba nájmu;
c) výška mesačného nájomného, ktoré určí OZ;
d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy;
e) predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, ktorý bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
f) technický pasport bytu - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu, ktorý bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu;
h) skončenie nájmu;
ch) dohodu o finančnej zábezpeke, spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ktorá bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
i) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, ktorý bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
j) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt nemôže prenechať tretej osobe, ktoré vyhlásenie bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
k) čestné prehlásenie o vysťahovaní sa v prípade ukončenia nájmu, ktoré tvorí prílohu k nájomnej zmluve. V čestnom prehlásení žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými platným VZN obce Krakovany a v ktorom sa určí miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný, v prípade ukončenia nájmu. Určená osoba sa týmto zaväzuje k umožneniu nasťahovania sa nájomcovi do jeho nehnuteľnosti pri porušení zásad tohto VZN alebo nájomnej zmluvy;
l) zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve, v ktorej sa opisuje stav NB, opis príslušenstva NB a ktorá obsahuje aj odpísané stavy meračov elektriny, plynu, studenej vody, tepla a teplej úžitkovej vody a záväzok nájomcu uviesť NB do pôvodného stavu, t. j. napríklad: ak prevzal NB novo vymaľovaný má povinnosť NB vrátiť vymaľovaný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade ak NB neuvedie nájomca do pôvodného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu do pôvodného stavu a ďalej je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného nájomného;
m) dohoda o ručení v zmysle § 546 Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bude ručenie a uznanie záväzkov zo zmluvy o nájme bytu, kde takáto dohoda o ručení bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;

2) Nájomná zmluva obsahuje aj nasledovné povinnosti nájomcu :

a) povinnosť nájomcu umožniť vstup do bytu prenajímateľovi bytu, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu meračov médií na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy;
b) povinnosť nájomcu pri uzatváraní nájomnej zmluvy je oznámiť prenajímateľovi osobné údaje ostatných príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v NB bývať. Títo budú uvedení v zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom. Pri zmene počtu

osôb bývajúcich v NB, nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a zabezpečí, aby všetci spolubývajúci boli prihlásení na trvalý pobyt v obci Krakovany. V prípade, že by sa niektorý spolubývajúci odmietol prihlásiť na trvalý pobyt v obci Krakovany, nebude nájomcovi umožnené zapísať spolubývajúceho do zoznamu osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom. Kontrolu tohto ustanovenia bude vykonávať pracovník obce vždy pri uzatváraní nájomných zmlúv a aktualizovaní údajov v zoznamoch osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom;

c) povinnosť nájomcu k termínu ukončenia nájmu, NB uvoľniť a odovzdať na základe spísanej zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, pričom nájomca, resp. ručiteľ nesie zodpovednosť za spôsobené škody;

d) zákaz umiestnenia a pripevnenia na strechu, obvodový múr alebo okno terestriálnu alebo parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie, resp. šnúry na prádlo a pod.;

e) zákaz vykonávať v NB akúkoľvek podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu vlastníka NB;

f) zákaz dať prenajatý NB do ďalšieho nájmu alebo podnájmu tretím osobám alebo bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom NB ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v zoznamoch osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom /do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní/;

g) zákaz bez písomného súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom NB zvieratá (napr. pes, mačka a iné), o povolenie nájomca musí požiadať písomnou formou. Obec svoje stanovisko zašle žiadateľovi

h) povinnosť nájomcu znášať náklady spojené so znovu zapojením a s prevádzkovaním meračov na elektrickú energiu dodávanú do NB, ak ich spôsobil ako neplatič a tieto boli odpojené;

ch) záväzok nájomcu pri ukončení nájomného vzťahu urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom na neho alebo na nového nájomcu. V prípade ak nájomca túto povinnosť poruší je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu;

i) prvotný zavádzací poplatok za zavedenie elektromeru ktorý uhradil nájomca, sa nájomcovi zohľadní v záverečnom vyúčtovaní vo výške 100% zavádzacieho poplatku pri skončení nájomného vzťahu v záverečnom vyúčtovaní;

j) nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 687 ods. 2 Obč. zákonníka v spojení s § 5 -9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv;

k) nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, (nad rámec bežnej údržby a drobných opráv § 687 ods. 2 Obč. zákonníka v spojení s § 5 - 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktoré je nutné vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv;

l) nájomca berie na vedomie, že nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vŕtať diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vŕtať

diery do plastových okien a iné), v opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do takého stavu, v akom ho nájomca prevzal;

m) prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu;

n) nájomca a osoby, ktoré sa v NB zdržiavajú majú povinnosť upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej cesty vedúcej do budovy a zo schodov;

o) povinnosť nájomcu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. uhradiť finančnú zábezpeku vo výške dvoch mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy;

Povinnosti prenajímateľa
§ 4

1) Prenajímateľ okrem povinností vyplývajúcich mu zo zákona a všeobecne záväzných predpisov je povinný :

a) určiť výšku nájmu resp. zmenu výšky nájmu na základe schváleného Uznesenia OZ;
b) zabezpečiť včasné vypracovanie vyúčtovania;
c) tvoriť a viesť fond opráv v zmysle schváleného VZN;
d) prenajímateľ je povinný zabezpečiť dokladovanie informovania nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy v zmysle § 12, ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. tak, aby táto povinnosť bola v spise dostatočne preukázaná;
e) bytový referent je povinný začať konanie vo veciach ukončenia nájomnej zmluvy a vymáhania dlhu pri neplatičoch v prípade, že nájomník neuhradí nájom za tri mesiace.

Zánik nájmu
§ 5

1) Nájom NB zanikne uplynutím zákonnej lehoty individuálne stanovenej zákonom č. 443/2010 Z.z., písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

2) Ak bol nájom NB dohodnutý na určitý čas, na základe ustanovenia § 676 ods. 2 Obč. zákonníka neplatí výpoveď pre zánik nájmu NB.

3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom NB uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu NB sa použije doporučená zásielka s návratkou.

4) Pre účely zániku nájmu sa ustanovuje, že pre doručovanie v rámci nájomných zmlúv platí, že písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany sa pre doručovanie považuje adresa zmluvných strán, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví každej nájomnej zmluvy.

5) Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na príslušnom súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede v súlade s § 711, ods. 6 Občianskeho zákonníka. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu NB.

6) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711, ods. 1, písm. d) Obč. zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za užívanie NB, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

7) Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty /§ 710, ods. 4 Obč. zákonníka/ zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu NB zanikol.

8) Prenajímateľ môže vypovedať nájom NB v súlade s Občianskym zákonníkom a to z nasledovných dôvodov:

a) nájomca alebo osoba žijúca v byte spolu s nájomcom hrubo poškodzuje prenajatý NB, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;

b) nájomca alebo osoba žijúca v byte spolu s nájomcom hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu NB najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním NB za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal NB alebo jeho časť inej tretej osobe do podnájmu bez vedomosti prenajímateľa;

c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s NB alebo domom naložiť tak, že NB nemožno užívať, alebo ak NB alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno NB alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať;

d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania NB osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu;

e) nájomca využíva NB bez vedomosti prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;

f) ak si nájomca nesplnil svoju povinnosť uvedenú v §1, ods.2, písm. c) tohto VZN;

9) Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo dodatočne možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

10) Výpoveď z dôvodov uvedených v § 5 ods. 8 písm. c), d) a g) tohto VZN je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

.

Záverečné ustanovenia
§ 6

1) Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa spravujú príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

2) Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší doterajšie VZN č. 8/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov zo dňa 16.12.2022 pod č. 115/9/2022

3) Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Krakovany dňa 16.decembra 2024 pod č.124/7/2024.

4) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 01.januára 2025.

V Krakovanoch 21.11.2024

PhDr. František Klinovský
starosta obce