

	Všeobecné záväzné nariadenie	Číslo: 6/2024
	OBEC NITRIANSKA BLATNICA	
VZN bolo schválené OZ v Nitrianskej Blatnici uznesením č.		158/2024
VZN bolo schválené OZ v Nitrianskej Blatnici dňa:		25. 09. 2024
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:		27. 09. 2024
VZN nadobúda účinnosť dňa:		12. 10. 2024
Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN číslo/zo dňa		1/2011 zo dňa 14. 01. 2011

**Všeobecné záväzné nariadenie obce Nitrianska Blatnica
č. 6/2024
o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce
Nitrianska Blatnica**

Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce Nitrianska Blatnica sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Nitrianskej Blatnici dňa 25. 09. 2024 a bolo schválené na základe uznesenia č. 158/2024 a nadobúda účinnosť od 12. 10. 2024.

Všeobecné záväzné nariadenie obce Nitrianska Blatnica
č. 6/2024

o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Nitrianska Blatnica

Obecné zastupiteľstvo v Nitrianskej Blatnici na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 65 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky v platnom znení a v súlade s § 4 ods.1, ods. 3 písm. a) a v spojitosti s § 6 ods .1 a § 11 ods. 4 písm. g) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov ako aj podľa zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN):

Článok 1

Základné ustanovenia a pojmy

(1) Účelom tohto VZN je úprava podmienok nakladania s 36 nájomnými bytmi (ďalej len NB) v štyroch bytových domoch na pozemkoch parc. č. 231/26, 231/27, 231/28 a 231/29 vo vlastníctve obce Nitrianska Blatnica. Režim prideľovania NB a nakladanie s nimi sú upravené v tomto VZN v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

(2) Správu NB v zmysle § 6, ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb.¹ obstaráva vlastník nájomných bytov – Obec Nitrianska Blatnica.

(3) Nájomný charakter bytových domov na pozemkoch parc. č. 231/26, 231/27, 231/28 a 231/29 bude zachovaný najmenej 30 rokov², pričom nájomné zmluvy budú uzatvárané len na dobu určitú. Počas tejto doby nebudú tieto NB predmetom prevodu bytov do osobného vlastníctva. Obec Nitrianska Blatnica, nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní počas trvania nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu³. Ďalej nájomcovia umožnia vstup do bytov zamestnancom mestského úradu s cieľom výkonu kontroly dodržiavania podmienok uvedených v nájomnej zmluve, resp. predpisoch upravujúcich užívanie bytu.

(4) Z celkového počtu 36 NB sú:

- maximálne 4 byty určené pre osoby, kde aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, pričom Podiel priemerného mesačného príjmu domácnosti a životného minima je menší alebo sa rovná 4.⁴;

¹ Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien

² § 11 ods. 1 písm. a) štvrtý bod z. č. 443/2010 Z. z.

³ § 18 ods. 1 z. č. 443/2010 Z. z.

⁴ § 11 ods. 1 písm. a) druhý bod. z. č. a § 22 ods. 3 písm. b) tretí bod z. č. 443/2010 Z. z.

(5) Pod pojmom Podiel sa pre účely tohto VZN v zmysle § 2, 3 Zákona č. 601/2003⁵ rozumie podiel priemerného mesačného príjmu priznaného za predchádzajúci kalendárny rok všetkých spoločne posudzovaných osôb a životného minima platného k 31. 12. predchádzajúceho kalendárneho roka vypočítaného pre posudzované osoby. Priemerný mesačný príjem sa vypočíta ako podiel ročného príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Za posudzované osoby sa považujú žiadateľ nájmu spolu s predpokladanými spolubývajúcimi. 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 2

Podmienky pridelovania NB

(1) Žiadateľ nájmu v NB musí byť v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. oprávnenou osobou, t. j.:

a) osobou žijúcou v domácnosti, v ktorej Podiel je nižší alebo rovný 3 a rovný alebo väčší ako 1,5,

b) osobou žijúcou v domácnosti, v ktorej Podiel je nižší alebo rovný 4, a rovný alebo väčší ako 1,5 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) osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu⁶, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

d) osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁷.

(2) Ďalej žiadateľ nájmu v NB musí spĺňať tieto podmienky:

a) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy dovŕši vek 18 rokov;

b) on ani osoba s ním posudzovaná nevlastní byt, rodinný dom alebo celoročne obývateľnú chatu, prípadne inú nehnuteľnosť určenú na bývanie; za vlastníctvo sa na účely tohto VZN nepovažuje spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach, ktorý je menší ako 1/2.;

c) nie je nájomcom resp. spolunájomcom iného obecného, štátneho, družstevného, služobného alebo podnikového bytu;

d) nemá voči obci Nitrianska Blatnica podlžnosti na daniach, poplatkoch, prípadne sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie;

e) najneskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy uhradí finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného na účet obce Nitrianska Blatnica. Finančná zábezpeka vrátane

⁵ Zákon č. 601/2003 o životnom minime v znení neskorších zmien

⁶ § 45 až 49 z. č. 36/2005 Z. z. o rodine

⁷ Napr. z. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív

výnosových úrokov počas doby uloženia zábezpeky na účte obce Nitrianska Blatnica bude nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od dňa odovzdania bytu vlastníkovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie bytu.

f) žiadateľ je v čase pridelovania bytu minimálne 1 rok pred týmto termínom samostatne zárobkovo činnou osobou alebo má uzavretý trvalý pracovný pomer, je poberateľom starobného alebo invalidného dôchodku.

(3) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v ods. 1, ktorá spĺňa podmienky ods. 2, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

(4) Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN nenaplnia bytový fond bytových domov na pozemkoch parc. č. 231/26, 231/27, 231/28 a 231/29, výnimku z podmienky Podielu vo výške najmenej 1,5 udelí na návrh komisie starosta obce. V prípadoch osobitného zreteľa môže starosta obce udeliť výnimku aj z podmienky podľa Čl. 2, ods. 2 písm. b), c), a d) tohto VZN.

(5) Podmienky ustanovené v ods. 1 a 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.⁸

Článok 3 **Žiadosti o pridelenie NB**

(1) Žiadateľ o nájom bytu doručí na Obecný úrad písomnú žiadosť.

(2) K žiadosti je žiadateľ povinný doložiť nasledovné doklady overujúce správnosť a úplnosť údajov potrebných pre posúdenie podmienok podľa Čl. 2 tohto VZN:

- a) dotazník s potvrdením o pracovnom pomere, u samostatne zárobkovo činných osôb živnostenský list, všetkých dospelých posudzovaných osôb;
- b) potvrdenie o ročnom príjme posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok (daňové priznanie alebo ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmu FO so závislej činnosti a daňový bonus);
- c) fotokópie občianskeho preukazu posudzovaných osôb, v prípade manželov fotokópiu sobášneho listu, u detí fotokópiu rodného listu;
- d) lekárske potvrdenie niektorej z diagnóz o zdravotnom postihnutí prílohy podľa č. 1 k VZN ak ide o osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu alebo ťažkým zdravotným postihnutím;
- e) na vyžiadanie pracovníka OcÚ aj iné doklady potvrdzujúce údaje potrebné na posúdenie žiadosti.

(3) Obec Nitrianska Blatnica vedie evidenciu žiadostí o byt v poradí v akom prišli.

⁸ § 22 ods. 3 písm. d) z. č. 443/2010 Z. z.

(4) Žiadateľ, ktorý nespĺňa podmienky pridelenia bytu uvedené v Čl. 2 tohto VZN bude v lehote do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti komisiou písomne oboznámený o zamietnutí žiadosti a vyradení jeho žiadosti z evidencie.

(5) Žiadateľ, ktorý nepredloží na výzvu v stanovenej lehote požadované doklady, bude vyradený z evidencie uchádzačov, o čom bude písomne oboznámený.

(6) Starosta obce vymenuje komisiu na posúdenie žiadostí a preverenie údajov v nich uvedených. Komisia sa schádza podľa potreby.

(7) O pridelení bytu rozhoduje na základe odporúčania Komisie starosta obce udelením súhlasu s uzatvorením zmluvy o nájme bytu.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu bytu

(1) NB vo vlastníctve obce užívajú ich nájomcovia na základe nájomných zmlúv uzavretých v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a tohto VZN. Nájomné zmluvy budú uzatvorené na dobu určitú.

(2) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu⁹.

(3) Ďalšie práva nájomcu sú:

a) uzavrieť nájomnú zmluvu na dobu nájmu neprevyšujúcu 3 roky okrem prípadov:

1. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 tohto VZN, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

2. ak nájomca je osoba podľa Čl. 2 ods. 1 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,

3. ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v Čl. 2 ods. 1, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac jeden rok,

b) opakovaný nájom podľa Čl. 6 tohto VZN;

c) od nájomcu sa nebude požadovať finančné plnenie, ktoré nesúvisí s užívaním bytu.

(4) Ďalšie povinnosti nájomcu sú:

a) zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných nájomov;

b) platiť nájomné a uhrádzať platby za služby súvisiace s užívaním bytu;

c) v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy je budúci prenajímateľ NB povinný zabezpečiť vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá bude exekučným titulom v prípade neplatenia nájomného, odmietnutia sa vyst'ahovať, resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania NB po

⁹ §12 ods. 10 z. č. 443/2010

zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu. V notárskej zápisnici nájomca vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a s vypratáním na miesto určené nájomcom, ak nájomca sa dobrovoľne nevysťahuje alebo byt nevypracuje.

(5) Prenajatý byt alebo jeho časť nemôže nájomca prenechať do podnájmu inej osobe.

Článok 5

Výmena bytu

(1) So súhlasom starostu obce si nájomcovia môžu vzájomne vymeniť byty. Žiadosti a dohodu o výmene bytu predkladajú nájomníci vlastníkovi. Žiadosť, dohoda i súhlas musia mať písomnú formu.

(2) Pri zmene nájomcu z titulu výmeny bytu musia byť splnené podmienky stanovené v tomto VZN. Po zistení, že podmienky sú splnené, prenajímateľ uzatvorí s novým nájomcom nájomnú zmluvu na základe písomného súhlasu.

Článok 6

Opakovaný nájom

(1) V zmluve o nájme prenajímateľ upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok tohto VZN.

(2) O možnosti uzatvorenia opakovaného nájmu bude nájomca informovaný tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.

(3) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 2 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s Podielom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomného bytu je

- a) v rozpätí 1,5 – 3,5 u oprávnenej osoby podľa Čl. 2 ods. 1 písm. a),
- b) v rozpätí 1,5 – 4,5 u oprávnenej osoby podľa Čl. 2 ods. 1 písm. b).

(4) Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom, je povinný do 30 dní po doručení informácie podľa Čl. 6 ods. 2 tohto VZN písomne požiadať o opakované uzatvorenie nájmu. Nesplnenie tejto podmienky sa považuje za neuplatnenie si práva opakovaného nájmu.

(5) Žiadateľ o opakovaný nájom k písomnej žiadosti doloží podklady v zmysle Čl. 3 tohto VZN.

(6) Nájomca, ktorý žiada o opakované predĺženie nájmu je v čase schvaľovania bytu minimálne 1 rok pred týmto termínom samostatne zárobkovo činnou osobou alebo má uzavretý trvalý pracovný pomer, je poberateľom starobného alebo invalidného dôchodku.

Článok 7

Zánik nájmu NB a bytové náhrady

(1) Nájom NB zanikne:

a) uplynutím doby nájmu;

b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom NB a nájomcom;

c) písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace a táto začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi;

d) písomnou výpoveďou prenajímateľa NB, pričom nájom NB môže vypovedať ak:

1. 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;

2. 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;

3. 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;

4. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;

5. nájomca predložením nepravdivých údajov uvedie prenajímateľa do omylu.

(2) Nájom bytu končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

(3) Nájomca NB po ukončení nájmu NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Nitrianskej Blatnici č. 158/2024 dňa 25. 09. 2024.

Platnosť nadobudne dňom podpisu starostom obce a právnu účinnosť 15 dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli a webovom sídle obce.

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN stráca účinnosť VZN č. 1/2011 o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve obce Nitrianska Blatnica, ktoré budú financované z dotácie MVaRR SR a z úveru ŠFRB SR.

V Nitrianskej Blatnici, dňa 25. 09. 2024

Ing. Igor Slávik
starosta obce