



VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE OBCE ČATA

č. 1/2022

o nájomných bytoch

Návrh VZN vyvesený dňa:	02.03.2022
Zverejnený na webovom sídle obce a na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:	02.03.2022
Návrh VZN zvesený dňa:	24.03.2022
VZN schválené dňa:	24.03.2022
VZN schválené uznesením č.:	212
Schválené VZN vyvesené dňa:	25.03.2022
Schválené VZN nadobúda účinnosť dňom:	09.04.2022

Obecné zastupiteľstvo obce Čata podľa § 4 odsek 3 písm. a) v spojení § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva pre územie Obce Čata toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2022

o nájomných bytoch

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelenia nájomných bytov, nájomných vzťahov ako aj správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných formou verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch, určenie finančnej zábezpeky a dôvody zániku nájmu. Sociálne bývanie je bývanie obstarané použitím verejných prostriedkov, určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov¹ (ďalej len „zákon“) a tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej ako „nariadenie“ a aj ako „VZN“).

Článok 2

Evidencia žiadostí a pridelenie bytov

1. Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec Čata prostredníctvom obecného úradu na adrese OBEC Čata, Hlavná č. 80, 935 63 Čata.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podpísaná žiadateľom vlastnoručne alebo kvalifikovaným elektronickým podpisom a doručená obci Čata. Žiadosť musí obsahovať identifikačné údaje žiadateľa, údaje o rodinných príslušníkoch, ktorí budú užívať žiadaný byt. Žiadateľ vo svojej žiadosti má uviesť, o koľko izbový nájomný byt sa uchádza.
3. Jednotliví žiadatelia budú obcou vyzvaní na základe podanej žiadosti o pridelenie nájomného bytu podľa ods. 2 tohto článku tohto VZN k doloženiu potvrdenia zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovo činnnej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti. Povinnosť doložiť podklady o príjme podľa predchádzajúcej vety sa vzťahuje aj na osoby ktoré budú žiť v nájomnom byte spolu so žiadateľom. Žiadateľ, ktorý po vyzvaní nepredloží požadované doklady v určenej lehote, bude zo zoznamu uchádzačov vyradený. Rovnako ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto nariadením a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov. Ak z akéhokoľvek dôvodu žiadateľ neuzavrie nájomnú zmluvu do 10 dní odo dňa doručenia nájomnej zmluvy, byt bude pridelený do nájmu náhradníkovi (ďalšiemu žiadateľovi v poradí).

¹ § 21 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

4. Z evidencie žiadostí sa vytvorí zoznam uchádzačov pre jednotlivé typy bytov (poradovník na jednoizbový, dvojizbový a na trojizbový byt) podľa žiadostí o nájomné byty. Do zoznamu uchádzačov sa zaradia žiadatelia, ktorí spĺnia zákonom stanovené podmienky a môžu byť oprávnenými osobami na pridelenie nájomného bytu. V prípade uvoľnenia nájomného bytu sa zoznam uchádzačov aktualizuje o prípadných nových žiadateľov a aktualizujú sa aj podklady za účelom posúdenia oprávnenosti na pridelenie nájomného bytu. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku (u samostatne zárobkovo činnnej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, u dôchodcu potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti) a ďalšie listiny doložené zo strany žiadateľa budú súčasťou spisu konkrétneho žiadateľa.
5. O pridelení nájomného bytu oprávnenej osobe nachádzajúcej sa v zozname uchádzačov rozhoduje obecné zastupiteľstvo obce Čata. Obec Čata do 10 dní odo dňa schválenia osoby budúceho nájomcu oznámi túto skutočnosť žiadateľovi a zašle mu nájomnú zmluvu. Ak na základe výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy doručenej oprávnenej osobe schválenej obecným zastupiteľstvom nedôjde k uzatvoreniu zmluvy do 10 dní alebo dôjde k odmietnutiu uzatvoreniu zmluvy, obec Čata vyradí tohto uchádzača zo zoznamu a má právo uzatvoriť nájomnú zmluvu s uchádzačom schváleného obecným zastupiteľstvom v poradí ako druhého.
6. Cieľom výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Čata je najmä udržanie mladých rodín s deťmi a s tým spojené udržanie predškolskej a školskej výchovy v obci a stabilizácia zamestnancov organizácií zriadených obcou a zamestnancov obce.
7. Oprávnenými žiadateľmi na pridelenie bytu sú osoby podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, teda osoby ktoré spĺňajú nasledovné podmienky:
 - osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa zákona o rodine v z. n. p. alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa zákona o rodine v z. n. p.
 - osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,

- osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa článku 5 tohto VZN.

Článok 3

Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

1. Byty v nájomných domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatvoreného s vlastníkom bytových domov.
2. Správu bytových domov obstaráva obec Čata v zmysle platných právnych predpisov. Výkon správy bytov bude zabezpečovať Obec Čata (ďalej len „správca“).
3. Doba nájmu začína plynúť tak, ako je uvedené v nájomnej zmluve, nie skôr ako je uvedené podľa článku 6 odsek 6.
4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi preukázať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
5. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie nájomného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v Čl. 6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
7. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 4

Nájomca bytu

1. Nájomný byt postavený resp. zakúpený s podporou Slovenskej republiky sa prenajme na základe nájomnej zmluvy oprávnenej fyzickej osobe podľa odseku 7 článku 2 tohto VZN.
2. Podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy zo strany oprávnenej osoby ustanovené v tomto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.²
3. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala oprávnená fyzická osoba uvedená podľa odseku 1 tohto článku, môže obec Čata uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.³

² V súlade s § 22 ods. 6 zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

³ Podľa § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

4. Prenajatý byt alebo jeho časť vo vlastníctve obce nemožno inému prenechať do podnájmu.

Článok 5

Postup pridelenia bývania z dôvodov hodných osobitného zreteľa

1. Do okruhu oprávnených osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa patria osoby s trvalým pobytom v obci Čata najmenej 5 rokov pred podaním žiadosti a spĺňajú nasledovné kritériá:
 - a. osoby, na ktorých je páchané násilie a túto situáciu riešia orgány činné v trestnom konaní, alebo organizácie poskytujúce poradenstvo a podporu osobám, na ktorých je alebo bolo páchané násilie,
 - b. osoba, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme obce podieľa na jej rozvoji v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä vzdelávania, kultúry, šport, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a iné, pokiaľ žiadateľ vykonáva svoju činnosť na území obce Čata,
 - c. osoby, ktoré stratili nie z vlastnej viny bývanie alebo hrozí im strata bývania (napr. požiar, záplava, strata spôsobená vyššou mocou),
 - d. osoby, ktoré nemajú zabezpečené nevyhnutné podmienky na uspokojovanie základných životných potrieb,
 - e. osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo nepriaznivým zdravotným stavom alebo osoba ktorá dovŕšila vek na nárok na starobný dôchodok.
2. Dôvody hodné osobitného zreteľa sú pre účely tohto článku tohto VZN:
 - a. životná situácia žiadateľa, ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin, ktoré nespôsobil vlastným konaním, (najmä: požiar, povodeň, veterná smršť, iná živelná pohroma, apod.),
 - b. nepriaznivá sociálno-bytová situácia žiadateľa vyžadujúca si okamžité riešenie,
 - c. podpora bývania zdravotne postihnutých osôb a osôb v dôchodkovom veku,
 - d. podpora verejnoprospešných činností v obci prostredníctvom podpory bývania osoby ktorá vykonáva verejnoprospešnú činnosť pre obyvateľov obce.
3. V žiadosti o pridelenie nájomného bytu žiadateľ vymedzí dôvod hodný osobitného zreteľa podľa tohto článku tohto VZN.

Článok 6

Nájomná zmluva a zábezpeka

1. Na náležitosti nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia § 12 a nasledujúce zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je vo výške trojmesačného nájomného. Finančnú zábezpeku musí nájomca zložiť na účet obce v lehote 5 pracovných dní pred podpísaním zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy a prevzatiu bytu

nájomníkom, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne, najneskôr v lehote 7 dní vrátiť.

3. Nájomnú zmluvu je možné uzavrieť s účinnosťou najskôr po nadobudnutí právoplatnosti všetkých kolaudačných rozhodnutí súvisiacich s výstavbou objektov, v ktorom budú nájomné byty umiestnené.
4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je obec po predchádzajúcej žiadosti povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. Nájomca nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov je povinný umožniť vstup do bytov zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu, kontrolných orgánov, správcovi bytového domu a povereným zamestnancom, starostovi obce a povereným zamestnancom obce s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere po predchádzajúcom oznámení.
6. Obec vedie Evidenčný list ku každému nájomnému bytu, v ktorom eviduje zoznam osôb bývajúcich s nájomcom v nájomnom byte. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 3 pracovných dní oznámiť obci každú zmenu ktorá nastala v užívaní nájomného bytu podľa tohto odseku tohto VZN.

Článok 7

Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká:
 - a. písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - b. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - c. odstúpením podľa zákonných podmienok,
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená,
 - e. písomnou výpoveďou zo strany obce, pričom nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi, ak nájomca:
 - i. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neuhradil nájomné za viac ako 2 mesiace alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - ii. nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo umožní vykonať, alebo vykoná zásah do zariadenia a príslušenstva bytu a bytového domu
 - iii. 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 bytovom dome
 - iv. neužíva byt bez vážnych dôvodov

- v. nájomný byt dá do podnájmu iným osobám, uskutoční výmenu bytu alebo poskytne ubytovanie v pridelenom byte iným osobám ako uvedeným v Evidenčnom liste osôb bývajúcich v byte.
2. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 8

Nájomné, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu a fond prevádzky , údržby a opráv bytového domu

1. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, stočné, elektrická energia, dodávka tepla a TUV, televízia a internet).
2. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať mesačne vopred vždy do posledného dňa bežného mesiaca uvedeného v predpise.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
4. Vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí na účely tohto VZN z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.⁴

Článok 9

Domový poriadok

1. Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec Čata.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Čata č. 1/2022 o nájomných bytoch bolo prerokované a schválené Obecným zastupiteľstvom v obci Čata dňa 24.03.2022 uznesením č. 212.

⁴ § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Čata č. 1/2022 o nájomných bytoch nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli po schválení obecným zastupiteľstvom.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia stráca platnosť a účinnosť VZN obce Čata č. 3/2008 o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve obce Čata účinné odo dňa 31.12.2008.
4. Zmeny a doplnky tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce Čata č. 1/2022 o nájomných bytoch schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Čate.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 09.04.2022.



Marian Csákvári
starosta obce