Obec LUKÁČOVCE

NÁVRH

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2025

o nakladaní s nájomnými bytmi obce Lukáčovce

Návrh k VZN 1/2025 *- vyvesený na úradnej tabuli obce*

dňa: 14.02.2025

- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 14.02.2025

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN 1/2025

do(vrátane): 24.02.2025

Doručené pripomienky *(počet):0*

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN 1/2025

Prijatá a zapracovaná

uskutočnené dňa:

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN 1/2025

doručené poslancom dňa:

VZN 1/2025 schválený *OZ v Lukáčovciach dňa: 04.03.2025 uznesením č.4/2025*

VZN 1/2025 vyvesený *na úradnej tabuli obce Lukáčovce dňa: 07.03.2025*

VZN 1/2025 zvesený *z úradnej tabule obce Lukáčovce dňa:22.03.2025*

VZN 1/2025 nadobúda účinnosť dňom 01.04.2025

za obec : .....

Ing. Jozefína Pokrývková, PhD.

starostka obce

Obec Lukáčovce v súlade s § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/19990 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi obce Lukáčovce (ďalej len „VZN“).

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2025

o nakladaní s nájomnými bytmi obce Lukáčovce

I. časť

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov vo vlastníctve obce Lukáčovce (ďalej len „obce“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní nájmu uvedených bytov.

2. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý v súlade s platnou legislatívou vymedzuje toto VZN. Obec nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3. Obec ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie poradovník žiadateľov a uzatvára nájomné zmluvy.

II. časť

KRITÉRIÁ PRE VÝBER UCHÁDZAČOV PRE PRIDELENIE OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Obec určuje pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov tieto kritériá a v tomto poradí:

1.1. Splnenie podmienok pre pridelenie bytu uvedených v čl. IV tohto VZN.

1.2. Neexistencia výlučného vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (rodinný dom, byt v bytovom dome, ani iný priestor na bývanie), resp. ukončenie nájomného vzťahu k bytu.

1.3. Ku dňu schvaľovania nájomcov má voči obci kde ma trvalý pobyt, vysporiadané podlžnosti na daniach a poplatkoch.

1.4. Ak je žiadateľ o nájomný byt zamestnancom obce Lukáčovce na trvalý pracovný pomer je uprednostnený v zozname uchádzačov o obecný nájomný byt.

1.5. Pri výbere nájomcu zo zoznamu uchádzačov o obecný nájomný byt budú uprednostnení obyvatelia s trvalým pobytom v obci Lukáčovce.

1.6. Sociálne a ekonomické pomery žiadateľa zaručujúce plnenie povinností nájomcu.

1.7. So žiadateľom, ktorému po splnení všetkých podmienok bude pridelený obecný nájomný byt, bude podpísaná nájomná zmluva iba v tom prípade, že sa zároveň prihlási k trvalému pobytu v obci Lukáčovce.

III. časť

POSUDZOVANIE ŽIADOSTÍ O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

1. Žiadosti o nájomné byty sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

2. Obecný úrad vyzve žiadateľa k vyplneniu žiadosti, ktorá obsahuje:

a) meno a priezvisko žiadateľa,

b) dátum, miesto narodenia,

c) trvalý pobyt žiadateľa,

d) rodinný stav žiadateľa,

e) zamestnanie žiadateľa,

f) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,

g) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,

h) čistý mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb.

2. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, starosta predloží na schválenie bytovej komisií nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky určené týmto VZN.

3. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, zákona č. 443/2010 Z. z., môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

4. Žiadosť o pridelenie nájomného obecného bytu je potrebné **1x za dva roky aktualizovať** ak tak žiadateľ nevykoná obec mu zašle potvrdenie o vyradení žiadosti zo zoznamu o nájomný obecný byt.

5. Žiadateľovi v poradovníku na prvom mieste je ponúknuté pridelenie voľného bytu. Ak žiadateľ odmietne návrh na pridelenie nájomného obecného bytu jeho žiadosť bude vyradená a bude písomne informovaný.

IV. časť

PODMIENKY PRE VZNIK NÁJOMNÉHO VZŤAHU NA STRANE NÁJOMCU

Nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú Zákonom NR SR č.443/2010 Z. z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (ďalej len „zákon“):

a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima;

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb v byte je najviac vo výške štvornásobku 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;

c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima;

d) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

2. Za dôvody hodné osobitného zreteľa sú považované (platia pri žiadateľoch, ktorí nespĺňajú podmienky na pridelenie obecného nájomného bytu alebo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy):

a) ak žiadateľ alebo niektorá osoba žijúca s nájomcom v byte vlastní nehnuteľnosť určenú na bývanie, ktorá je ponúknutá na predaj (napr. pri finančnom vyrovnaní manželov, dedičstve a pod.);

b) ak žiadateľ, ktorý žiada o opakované uzavretie nájomnej zmluvy si počas doby nájmu plnil všetky povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a v období prehodnocovania príjmov sa ocitol vo finančnej tiesni.

c) ak žiadateľ, ktorý žiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy presahuje povolený príjem, uvedený v časti IV. bod 1 a), b), c), udeľujeme výnimku 6-násobku pri bode a) pri dlhodobom nájme nad 10 r., 8-násoboku pri bode b) pri dlhodobom nájme nad 10 r., výnimku 6-násobku pri bode c) pri dlhodobom nájme nad 10 r.,

d) ak žiadateľ, je zamestnanec obce na trvalý pracovný pomer je vo vyššom záujme zabezpečenia chodu obce udeliť výnimku povolených príjmov spoločne posudzovaných osôb v domácnosti.

3. Prenajímateľ môže prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, mesačný príjem žiadateľa spolu s príjmom osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu bytu podľa § 12 ods. 4 pism. a) b) zákona č. 443/2010 Z. z.:

a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods.3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z.,

b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods.3 písm. b) a c) zákona č. 443/2010 Z. z..

Výšku životného minima určuje zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá sa upravuje vždy k 1. júlu príslušného kalendárneho roka.

5. Minimálny mesačný príjem nájomcu a príjem ostatných osôb žijúcich v byte nie je nižší ako životné minimum. Pri výpočte sa postupuje podľa §22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z. z. a vychádza sa zo súm životného minima platných k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom bola zmluva o nájme bytu uzavretá.

6. Mesačný príjem nájomcu spolu s príjmom ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku uzavretia zmluvy o nájme bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. U nájomcu a ostatných osôb žijúcich v byte musí byť zdokladovaný celý rok.

7. Aspoň jedna z osôb žijúcich v byte je:

a) samostatne zárobkovo činnou osobou,

b) v trvalom pracovnom pomere,

c) poberateľom dôchodku,

d) má iný hodnoverný legálny finančný zdroj, ktorý hodnoverne preukáže a toto platí i v čase podania žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

8. Pred podpísaním nájomnej zmluvy žiadateľ zloží na osobitný účet zriadený za účelom vedenia finančnej zábezpeky obce finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného, pričom výška finančnej zábezpeky nesmie presiahnuť maximálnu výšku finančnej zábezpeky určenú v zákone č. 443/2010 Z. z. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k podpísaniu zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú

zábezpeku bezodkladne vrátiť. Pokiaľ dôjde k použitiu finančnej zábezpeky je nájomca povinný dorovnať sumu finančnej zábezpeky do jej výšky stanovenej v tabuľke vypočítanej výšky FZ, a to do 30 dní odo dňa keď ho k tomu prenajímateľ vyzval. Po skončení nájmu bude nájomcovi zábezpeka vrátená vo výške 2/3 z celkovej sumy do 30 dní od skončenia zmluvy na účet nájomcu. Zvyšná 1/3 finančnej zábezpeky bude vysporiadaná po vyúčtovaní nákladov za služby. Pokiaľ dôjde k jej použitiu, vrátená zábezpeka bude znížená o sumu, ktorú prenajímateľ použil na úhradu dlžnej sumy.

9. Žiadateľ riadne, pravdivo a úplne vyplní a včas odovzdá obecnému úradu tlačivo „Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu.“ Toto tlačivo vyplní žiadateľ na vyzvanie obecného úradu v prípade uvoľnenia bytu.

10. Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu.

11. Nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou.

12. Podmienky ustanovené v tomto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti zmluvy sa neprihliada.

13. Počas doby nájmu umožní nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného okresného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy.

V. časť

ZÁSADY SPRÁVY NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

2. Súhlas na uzavretie prvej nájomnej zmluvy dáva obecné zastupiteľstvo a na opakované uzavretie nájomnej zmluvy po splnení podmienok určených týmto VZN starosta obce Lukáčovce. Nájomnú zmluvu podpisuje starosta obce.

3. Výška nájomného za byt sa stanovuje, v zmysle platných právnych predpisov pre nájomné obecné byty. Maximálne ceny ročného nájmu bytov sú učené vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a osoby žijúce s nájomcom v byte.

5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 12 ods. 1 písm. k) zákona č.443/2010 Z. z..

6. U týchto bytov možno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami len so súhlasom prenajímateľa.

7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu.

8. V zmysle zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

9. Nájomca je povinný ihneď po skončení nájmu bytu, byt protokolárne odovzdať v takom stave, v akom ho prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca nemá nárok na prípadnú kompenzáciu finančných prostriedkov vynaložených na zrealizované udržiavacie práce a technické zhodnotenie nájomného bytu, vykonané nájomcom počas doby nájmu.

10. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je vždy do 10. dňa príslušného mesiaca.

10.1. Výška „Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy“ je stanovená zákonom minimálne 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu, prípadné navýšenie výšky „Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy“ podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva.

10.2. Výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu (spoločné priestory vonkajšie a vnútorné, vodné, stočné atď.) sa budú odvíjať od cien energií na trhu a budú vyúčtované najneskôr do 30.6. za predchádzajúci kalendárny rok. Preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Nedoplatok nájomca zaplatí prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

VI. časť

OPAKOVANÉ UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy pri dodržaní nájomnej zmluvy a zákona č. 443/2010 Z. z. prenajímateľ informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu nájomného bytu na úradnej tabuly obce Lukáčovce. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je povinný najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu doručiť na Obecný úrad Lukáčovce písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce príjem za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z..

VII. časť

ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zaniká:

a) uplynutím doby nájmu, ak nebola opakovane uzavretá zmluva o nájme bytu podľa tohto VZN,

b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť deň skončenia nájomného vzťahu,

c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,

d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.

c) smrťou nájomník, ak obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude prednostne posudzovaný druh/ družka/ manžel /manželka prípadne ďalšie osoby (napr. plnoleté deti, rodičia, súrodenci) ak neboli účastníkmi nájomnej zmluvy avšak byt spolu s nájomníkom dlhodobo užívali, pri splnení požiadaviek podľa tohto VZN. Takáto osoba/ osoby majú prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy bez ohľadu na poradovník žiadateľa.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:

a) nájomca, alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, 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 hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako

1 mesiac, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie,

d) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,

e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

2. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

4. Prechod obecného nájomného bytu vzniká spoločne posudzovanej osobe, trvalým opustením spoločnej domácnosti, ktoré nie je časovo obmedzené a ktoré treba považovať za definitívne a nenávratné.

VIII. časť

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Na tomto VZN 1/2025 sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Lukáčovce dňa 04.03.2025 uznesením č. 4/2025.

2. Týmto VZN 1/2025 o nakladaní s nájomnými bytmi sa ruší VZN č. 2/2023 zo dňa 03.05.2023 s príslušnými dodatkami a zmenami o doplnení.

V Lukáčovciach dňa 07.03.2025

Ing. Jozefína Pokrývková, PhD.

starostka obce