

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce Oľšov dňa 20.10.2023
Návrh VZN zvesený z úradnej tabule obce Oľšov dňa: 03.11.2023
VZN schválené OZ v Oľšove dňa: 03.11.2023
VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Oľšov dňa: 06.11.2023
VZN nadobúda účinnosť dňa:

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
č. 1/2023
o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov
v zriaďovateľskej pôsobnosti obce Oľšov

Obec Oľšov, 082 76 Oľšov č.29

Obec Oľšov na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov 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 Oľšov toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN):

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 01/2023.

o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe nájmu

§ 1 Úvodné ustanovenie

- 1) Toto VZN ustanovuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájomných bytov, v nájomnom dome vo vlastníctve obce Oľšov, kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 2) Obec Oľšov môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníka.
- 3) Správcom bytov vo vlastníctve obce je Obec Oľšov, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
- 4) Obec Oľšov ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

§ 2 Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

- 1) Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce osobne na obecnom úrade v Oľšove: Obec Oľšov, 082 76 Oľšov 29 alebo na e-mailovej adrese: starosta@obecolsov.sk
- 2) V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje (príloha č.1):
 - meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - dátum narodenia žiadateľa
 - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
 - rodinný stav žiadateľa
 - počet ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať
 - stručný opis zdôvodnenia svojej žiadosti
 - telefonický kontakt žiadateľa
- 3) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť okrem prílohy č. 2, nasledovné:
 - a) Potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať za predchádzajúci kalendárny rok, tzn. mesačný čistý príjem domácnosti žiadateľa (všetkých ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať a môžu byť zárobkovo činní)
 - b) Súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia nájomného bytu v súlade s týmto VZN (príloha č.3).

- 4) Žiadateľ o nájomný byt nesmie byť vlastníkom nehnuteľnosti, príp. komisia môže rozhodnúť aj o pridelení nájomného bytu aj takému žiadateľovi, ktorý vlastní nehnuteľnosť na bývanie ale bude brať do úvahy objektívne príčiny (majetkové, rodinné a pod.).
- 5) Ak je vedená voči žiadateľovi alebo osobe, ktorá bude v byte bývať, pohľadávka od vlastníka bytového domu/bytu, t. j. Obcou Olšov, nemusí byť žiadosť o pridelenie nájomného bytu posudzovaná.
- 6) O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ o byt vyzrobený písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu troch rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ povinný podať žiadosť znova.
- 7) Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
 - a) nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby a ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať do 30 dní odo dňa kedy zmena nastala.
 - b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, ak nastala zmena alebo na vyzvanie vlastníka bytového domu. Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

§ 3 Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

- 1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytového domu.
- 2) Správu bytového domu obstaráva obec Olšov v zmysle platných právnych predpisov.
- 3) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia zmluvy. Zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, najviac na obdobie 3 rokov. Po uplynutí tejto doby nájmu môže nájomca požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
- 4) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
- 5) Do nájomných bytov sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
- 6) V nájomných bytoch pridelených podľa VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutel'nych vecí a zmenu užívateľa.
- 7) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v § 6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
- 8) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a v primeranom stave odovzdať vlastníkovi bytu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 9) Nájomné byty nie je možné previesť do osobného vlastníctva.
- 10) Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.
- 11) Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 5-mesačného nájomného. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu do 30 dní od ukončenia nájomnej zmluvy.
- 12) Nájomca bytu užíva byt a nebytové priestory v zmysle platnej nájomnej zmluvy a domového poriadku pre bytový dom, kde je nájomníkom.

§ 4 Podmienky prenechania bytu do nájmu

- 1) Podmienky mesačného príjmu oprávnenej fyzickej osoby upravuje § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, pri opakovanom nájme § 12 zákona.
- 2) V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo iná osoba, ktorá bude žiť v byte príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem (materská, rodičovský príspevok, invalidný dôchodok, vdovský dôchodok, poberanie dávky v nezamestnanosti, poberanie nemocenskej dávky a pod.)
- 3) O pridelení nájomných bytov rozhoduje trojčlenná komisia, určená starostom obce.
- 4) Obec bude minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájomnej zmluvy informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

§ 5 Nájomné, správa bytov a bytové fondy

- 1) Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
- 2) Výška nájomného sa určí v výške najviac 5 % ročne z obstarávacej ceny bytového domu. Z vybratého nájomného tvorí vlastník bytového domu fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške minimálne 0,5% obstarávacích nákladov na bytový dom. Presnú výšku nájomného a tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv určí komisia menovaná starostom obce, ktorá zároveň rozhoduje o pridelení nájomných bytov.
- 3) Vo výške nájomného nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, stočné, elektrickej energie, tepla, ďalej internetové a televízne pripojenie a energie spoločných priestorov. Energie budú účtované samostatne.
- 4) Obec ako vlastník nájomných bytov tvorí z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv.
- 5) Z fondu prevádzky, údržby a opráv 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.
- 6) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia tepelných čerpadiel a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov.
- 7) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si realizuje nájomca na vlastné náklady.

§ 6 Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

- 1) Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
- 2) Nájom bytu na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
- 3) V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní zašle sa mu upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí dlžné nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme bytu s 3- mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4) V prípade hrubého porušovania nájomnej zmluvy, domového poriadku alebo dodatočného zistenia, že pri podpise nájomnej zmluvy alebo aj počas plynutia nájomnej zmluvy boli

poskytnuté nepravdivé alebo účelovo zavádzajúce údaje od nájomcu bytu, môže vlastník bytového domu ukončiť nájomnú zmluvu kedykoľvek a nájomca bytu je povinný takéto rozhodnutie akceptovať a nájomný byt odovzdať vlastníčkovi v primeranom stave ako pri podpise nájomnej zmluvy v dohodnutom termíne alebo max. do 30 dní od doručenia rozhodnutia o ukončení nájomnej zmluvy.

§ 7 Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
- 2) Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
- 3) Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.
- 4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 5) Nájomná zmluva zaniká uplynutím doby nájmu.
- 6) Nájomca a osoby, ktoré užívajú nájomný byt na základe platnej nájomnej zmluvy sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce, ministerstva a príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

§ 8 Záverečné ustanovenia

- 1) Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa Občianskeho zákonníka, platného domového poriadku a nájomnej zmluvy.
- 2) Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN sú prílohy č.1, č.2, č.3.
- 3) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Oľšove dňa 03.11.2023 uznesením číslo 54/2023/5.

Karol Pinčák
starosta obce

Príloha č. 1

Žiadateľ:.....

Obec Oľšov

082 76 Oľšov 29

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Údaje o žiadateľovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt a mail:.....

Údaje o manželke/manželovi – družke/druhovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Deti žiadateľa/žiadateľov:

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky):

.....

.....

.....

.....

Žiadam o pridelenie (zakrúžkujte iba jednu možnosť): a.) Dvojizbového bytu b.) Trojizbového bytu

V, dňa:.....

.....
Podpis/y žiadateľa/ov

Príloha č. 2

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/á:.....

Narodený/á:.....

Bytom:.....

Číslo OP:.....

Vyhlasujem na svoju česť, že nie som vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemám nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu, taktiež so mnou posudzované osoby nie sú vlastníkami bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemajú nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu. Vyhlasujem, že údaje o majetku sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

V, dňa:.....

.....
Podpis:

Príloha č. 3

Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

Dolupodpísaný/á:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:.....

Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt, mail:.....

týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov poskytujem súhlas Obci Olšov, 082 76 Olšov 29, so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu za účelom zaradenia žiadosti do evidencie uchádzačov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Olšov.

V, dňa:.....

.....

Podpis