

Všeobecné záväzné nariadenie obce Margecany č. 4/2023

o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi

Obecné zastupiteľstvo Obce Margecany, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 4 ods. 1, ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „**Zákon o dotáciách**“), vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Margecany (ďalej len ako „**VZN**“):

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto VZN je stanovenie postupu a podmienok pri pridelení a prenajímaní nájomných bytov v bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Obce Margecany (ďalej len ako „**byt**“ alebo „**byty**“).
2. Obec Margecany je vlastníkom bytov, ktoré prenajíma v zmysle Zákona o dotáciách žiadateľom o nájomný byt.
3. Obec Margecany ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu a prislúcha jej právo výlučne rozhodovať o pridelení bytu a o uzatvorení nájomnej zmluvy.

Čl. II

Podmienky pre pridelenie bytu

1. Nájomné bývanie sa poskytuje oprávnenej fyzickej osobe, ktorou je osoba podľa ust. § 22 ods. 3 Zákona o dotáciách (ďalej len ako „**žiadateľ**“).
2. V súlade s ust. § 22 ods. 7 Zákona o dotáciách je stanovený okruh žiadateľov o byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa, do ktorého sa radí:
 - a) zamestnanec Obce Margecany s uzatvorenou platnou pracovnou zmluvou s plným pracovným úväzkom,
 - b) osoba alebo rodina s deťmi, ak táto osoba alebo jeden člen domácnosti trpí vážnym ochorením okrem zdravotných postihnutí uvedených v Prílohe č. 2 k Zákonom o dotáciách,
 - c) rodič s dieťaťom v rozvodovom konaní s trvalým pobytom v Obci Margecany,
 - d) osoba bez domova, ktorá je zamestnaná a má trvalý pobyt v Obci Margecany,
 - e) osoba s trvalým pobytom v Obci Margecany, ktorá sa ocitla v nepriaznivej sociálno-bytovej situácii vyžadujúcej si okamžité riešenie.

Podmienkou pre žiadateľa o byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa je nemať voči Obci Margecany záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti. Ak žiadateľ o byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa má voči Obci Margecany záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti, je možné pridelit' mu byt, len ak prejavil dobrú vôľu a svoje nedoplatky riadne a včas spláca formou splátkového kalendára. Pri nedodržiavaní splátkového kalendára je Obec Margecany oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu.

3. Pri zisťovaní príjmov na účely posúdenia splnenia podmienok pre pridelenie bytu sa postupuje podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len ako „**Zákon o životnom minime**“). Mesačný príjem žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum sa na účely posúdenia splnenia podmienok pre pridelenie bytu vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa Zákona o životnom minime za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrované dieťa podľa Zákona o životnom minime za každé zaopatrované nepĺnoleté dieťa a nezaopatrované dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
5. Podmienky pre pridelenie bytu sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. III

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti o pridelenie bytu podávajú žiadatelia prostredníctvom Obecného úradu v Margecanoch (ďalej len ako „**obecný úrad**“), ktorý vedie evidenciu podaných žiadostí.
2. Obecný úrad zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí po vyplnení žiadateľom obsahovať tieto údaje a prílohy:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné meno žiadateľa;
 - b) dátum a miesto narodenia,
 - c) trvalé bydlisko,
 - d) rodinný stav (počet členov a údaje o osobách žijúcich v spoločnej domácnosti, z toho koľko sú deti)
 - e) pomenovanie a odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa, ak žiadateľ žiada o pridelenie bytu z dôvodu podľa Čl. II bodu 2 VZN,
 - f) čestné vyhlásenie žiadateľa o jeho majetkových pomeroch,
 - g) preukázanie doby uzavretej pracovnej zmluvy a výšky príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti [napr. potvrdenie od zamestnávateľa, Daňového úradu, u fyzických osôb – občanov: potvrdenie o príjme - ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a potvrdenie sociálnej poisťovne o výške vymeriavacieho základu alebo priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ A), u fyzických osôb – podnikateľov (SZČO): priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ B), u dôchodcov sa preukáže výška príjmu dokladom zo Sociálnej poisťovne] žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb.
3. Podané žiadosti spolu s dotazníkmi prehodnotí osobitná komisia zriadená na tento účel obecným zastupiteľstvom, preverí splnenie podmienok určených v článku II. tohto VZN a podá obecnému zastupiteľstvu návrh na pridelenie bytov žiadateľom. Po prerokovaní návrhu, obecné zastupiteľstvo schváli uznesením pridelenie bytov úspešným žiadateľom.
4. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2 v určenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, bude vyškrtnutý zo zoznamu žiadateľov, ako aj z poradovníka.

Čl. IV

Osobitná komisia

1. Obecné zastupiteľstvo za účelom prehodnotenia žiadostí a vypracovania návrhu rozdelenia bytov, zriaďuje osobitnú komisiu.
2. Členmi osobitnej komisie sú všetci poslanci obecného zastupiteľstva a starosta obce.
3. Žiadateľ o byt nemôže byť zároveň členom osobitnej komisie.
4. Osobitná komisia zasadá a rozhoduje vtedy, ak je na jej zasadnutí prítomná minimálne 2/3 väčšina všetkých jej členov.
5. Členovia osobitnej komisie si spôsob prideľovania bodov žiadateľom podľa ich sociálnej situácie a rozdelenie bytov schvália na začiatku zasadnutia komisie.
6. Hodnotenie člena komisie v rozpore s vopred schváleným spôsobom prideľovania bodov žiadateľom sa nezapočíta do celkového bodového hodnotenia.
7. Na základe celkového bodového hodnotenia komisia určí poradie úspešných uchádzačov.
8. Komisia môže určiť na základe celkového bodového hodnotenia aj náhradníkov pre pridelenie bytu.
9. Obec Margecany môže žiadateľom podľa Čl. II bodu 2 pridelit' najviac 20 % z celkového počtu bytov vo svojom vlastníctve. Poradovník pre týchto žiadateľov preto osobitná komisia vedie samostatne.

Čl. V

Pridelenie konkrétneho bytu

1. Pridelenie konkrétneho bytu sa uskutoční losovaním. Losovanie vykonajú komisiou vybraní úspešní žiadatelia tak, že prvý losuje úspešný žiadateľ s najvyšším hodnotením v rámci rovnakej kategórie a izbovosti bytov a po ňom losujú v postupnom poradí ostatní úspešní žiadatelia.

Čl. VI

Nájomná zmluva

1. Obec Margecany zastúpená starostom obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom po splnení podmienok podľa článku II. a článku III. tohto VZN. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené Zákonom o dotáciách ani týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného, ktoré je v zmysle § 2 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy (okrem nájomnej zmluvy uzatvorenej so žiadateľom podľa Čl. II ods. 2 VZN),
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu, alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,

- h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - k) vyhlásenie nájomcu, že byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomná zmluva medzi Obcou Margecany a žiadateľom sa uzatvára na dobu určitú, t. j. najviac na tri roky, okrem prípadov uvedených v úst. § 12 ods. 2 Zákona o dotáciách.
 4. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa všeobecné technické požiadavky pre stavby určené na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uzavrie Obec Margecany len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona o dotáciách. Ak Obec Margecany nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku II. bod 1 alebo bod 2 tohto VZN, najviac však na jeden rok.
 5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II. bod 1 alebo bod 2 tohto VZN, môže Obec Margecany uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
 6. V prípade, ak do 35 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu žiadateľ neuzatvorí nájomnú zmluvu, stráca nárok na uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt.
 7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je Obec Margecany povinná umožniť nájomcovi prehliadku bytu.
 8. V bytoch podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti;
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka;
 - c) realizovať výmenu bytov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytu.
 9. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 10. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca spolu so všetkými osobami tvoriacimi jeho domácnosť povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 11. Obec Margecany ako vlastník bytu obstaraného podľa Zákona o dotáciách je povinná umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajímaných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré byt na základe nájomnej zmluvy užívajú.
 12. Splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu je mesačne vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu platia.
 13. Žiadateľ, ktorému je pridelený byt, je povinný uhradiť na účet Obce Margecany, číslo účtu v tvare IBAN: SK22 5600 0000 0034 5744 8001 vedeného v Prima banke Slovensko a.s., resp. v hotovosti do pokladne na obecnom úrade finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť v plnej výške uhradená najneskôr 15 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, Obec Margecany je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného

bytu. Finančnú zábezpeku vedie Obec Margecany na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

14. Obec Margecany, ako vlastník bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Čl. VII

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v Zákone o dotáciách a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Obec Margecany informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri splnení podmienok uvedených v tomto VZN, ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca naďalej splňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN s výnimkami podľa tohto článku VZN
 - c) nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,
 - d) nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky po lehote splatnosti.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa tohto článku VZN môže Obec Margecany uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) Zákona o dotáciách,
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) Zákona o dotáciách.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
2. Vypovedať nájomnú zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. IX

Prechodné ustanovenia

1. Žiadateľom zapísaným v zozname uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky tohto VZN a/alebo Zákona o dotáciách, obecný úrad oznámi, že bolo prijaté nové VZN o nakladaní s nájomnými bytmi. Žiadatelia podľa predchádzajúcej vety sú povinní zosúladiť podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN do 60 dní od oznámenia obecného úradu. Obecný úrad posúdi splnenie podmienok tohto VZN.
2. Žiadatelia zapísaní do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN, sa považujú za žiadateľov zaradených do poradovníka podľa tohto VZN.
3. Žiadatelia zapísaní do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky podľa tohto VZN a nezosúladia podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN podľa odseku 1 tohto článku, budú z poradovníka vyradení.

Čl. X

Zrušovacie a záverečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Margecany č. 3/2013 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi.
2. Nájomné zmluvy, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN zostávajú v platnosti až do uplynutia dohodnutej doby nájmu alebo do skončenia nájmu iným spôsobom.
3. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Margecany uznesením č. 129/2023/1 zo dňa 25.09.2023.

Návrh VZN vyvesený dňa: 09.08.2023

Návrh VZN zvesený dňa: 25.08.2023

Vyvesené dňa: 28.09.2023

Účinnosť nadobúda dňa: 13.10.2023

Ing. Igor Petrik

starosta obce