

Návrh VZN zverejnený na úradnej tabuli Obce Smolenice a webovom sídle obce dňa: **1.11.2023**

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Smolenice dňa: **15.11.2023**

Vyvesené na úradnej tabuli Obce Smolenice a webovom sídle obce dňa: **16.11.2023**

VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom od vyvesenia

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 98/2023

Obecné zastupiteľstvo Obce Smolenice v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie

o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Smolenice

Čl. 1. Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie Obce Smolenice (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie (ďalej len „nájomné byty“) obstaraných z verejných prostriedkov, postavených s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy a výstavby SR a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR.
2. Toto VZN:
 - a) upravuje podmienky poskytovania nájomných bytov do užívania,
 - b) upravuje podávanie žiadostí, evidenciu žiadostí a posudzovanie žiadostí o nájomné byty,
 - c) upravuje spôsob pridelovania nájomných bytov,
 - d) okruh oprávnených fyzických osôb vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa,
 - e) upravuje podmienky tvorby a aktualizácie poradovníka na nájomné byty,
 - f) upravuje obsah nájomnej zmluvy a zánik nájmu nájomných bytov,
 - g) upravuje zásady správy nájomných bytov,
3. Nájomné byty pre účely tohto VZN sú byty vo vlastníctve Obce Smolenice:
 - bytový dom so súpisným číslom 580, ktorý sa nachádza na ulici Komenského 1, v Smoleniciach, zapísaný na LV č.2000- 6 bytová jednotka, postavený na pozemku parcelné číslo1338/2

- bytový dom so súpisným číslom 982, ktorý sa nachádza na ulici Komenského 8 a Komenského 8A, v Smoleniciach, zapísaný na LV č. 2000-16 bytová jednotka, postavený na pozemku parcelné číslo 794/2

- bytový dom so súpisným číslom 981, ktorý sa nachádza na ulici Štúrova, Štúrova 20, Štúrova 22, Štúrova 24, zapísaný na LV č. 2000-24 bytová jednotka, postavený na pozemku parcelné číslo 1002/5.

4. Byty sa budú užívať len na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Správu, prevádzku, údržbu a prenajímanie nájomných bytov zabezpečuje Obec Smolenice, IČO: 00312983 (ďalej len „prenajímateľ“).
6. Rozhodovanie o osobe nájomcu bytu je v kompetencii orgánov Obce Smolenice určených týmto VZN a zásadami o nakladaní s majetkom obce.

Čl. 2

Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Žiadateľom o poskytnutie nájomného bytu musí byť občan Slovenskej republiky - fyzická osoba, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov veku a ktorá spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) má trvalý pobyt na území obce Smolenice alebo nemá trvalý pobyt na území obce Smolenice ku dňu podania žiadosti, ale na trvalý pobyt v obci Smolenice sa prihlási dňom podpísania nájomnej zmluvy. Trvalý pobyt v obci Smolenice musí mať nájomca aj všetky osoby, ktoré budú byt užívať počas celej doby nájmu.
 - b) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie; výnimku predstavuje žiadateľ, ktorý je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a hodnoverne preukáže, že nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť najmä z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo je síce polovičným prípadne väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, avšak skutočnému užívaniu nehnuteľnosti bráni právo inej osoby – napr. vecné bremeno doživotného užívania inou osobou ako žiadateľom, ktoré je ako vecné právo evidované v príslušnom katastri nehnuteľností,
 - c) nemá voči Obci Smolenice záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti.
2. Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu spĺňa taktiež podmienku:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, je najviac vo výške trojnásobku životného minima, a nie je nižší ako životné minimum zvýšené o mesačné nájomné a fond údržby a opráv, alebo
 - b) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu¹, alebo
 - c) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.²
3. Okruh oprávnených osôb pre pridelenie nájomného bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa:
 - a) zamestnanec Obce Smolenice alebo zamestnanec právnickej osoby zriadenej alebo založenej Obcou Smolenice s uzatvorenou platnou pracovnou zmluvou s plným pracovným úväzkom

¹ Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých krívd v neskorších predpisov

² § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z.

- b) osoba alebo rodina s deťmi, ak táto osoba alebo jeden člen domácnosti trpí vážnym ochorením okrem zdravotných postihnutí určených zákonom č. 443/2010 Z. z.³
- c) rodič s dieťaťom v rozvodovom konaní s trvalým pobytom v obci Smolenice viac ako tri roky pred podaním žiadosti,
- d) osoba bez domova, ktorá je zamestnaná a má trvalý pobyt v obci Smolenice najmenej dva roky pred podaním žiadosti,
- e) osoba s trvalým pobytom v obci Smolenice, 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 Smolenice záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti, alebo žiadateľ prejavil dobrú vôľu a svoje nedoplatky riadne a včas spláca formou splátkového kalendára. Pri nedodržiavaní splátkového kalendára je Obec Smolenice oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu.

Nájomná zmluva sa pre žiadateľa o byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa uzatvára vždy na dobu 1 roka s možnosťou jej opakovaného predĺženia, za predpokladu, že trvajú podmienky pridelenia bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktoré posudzuje príslušná komisia. Žiadateľ z dôvodu hodného osobitného zreteľa nemusí spĺňať podmienky uvedené v bode 2 tohto článku.

- 4. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočítava podľa osobitného predpisu.⁴
- 5. Životné minimum sa vypočíta podľa osobitného predpisu⁵.
- 6. Podmienky ustanovené v odseku 1 tohto článku sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok sa počas platnosti nájomnej zmluvy neprihliada.

Čl. 3

Podávanie, evidencia a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

- 1. Žiadosti o poskytnutie nájomného bytu podávajú žiadatelia na predpísanom tlačive Obci Smolenice prostredníctvom Obecného úradu v Smoleniciach. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Žiadateľ vrátane spoločne posudzovaných osôb môže podať výlučne jednu žiadosť na jeden byt.
- 2. Obec Smolenice vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie bývania v nájomných bytoch a podáva informácie o podmienkach prideľovania nájomných bytov.
- 3. Každý žiadateľ je povinný uviesť v žiadosti o poskytnutie nájomného bytu nasledovné údaje, doklady a potvrdenia:
 - a) identifikáciu žiadateľa,
 - b) dátum a miesto narodenia,
 - c) trvalé bydlisko,
 - d) rodinný stav - počet členov a údaje o žijúcich členoch v spoločnej domácnosti, z toho deti,
 - e) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nie je schopný sám riešiť svoju bytovú situáciu, alebo žiadateľ predloží doklady preukazujúce, že nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť v zmysle čl. 2 ods. 1 písm. b) tohto VZN

³ Príloha č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.

⁴ § 22 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z.

⁵ §22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z.z.

- f) popis súčasnej bytovej situácie,
 - g) kópiu potvrdenia o ročnom zúčtovaní preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby, u podnikateľa kópiu potvrdenia o čistom príjme potvrdeného príslušným daňovým úradom za predchádzajúci kalendárny rok, prípadne potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - h) kópiu potvrdenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, prídavok na dieťa, a iné...), ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v byte so žiadateľom,
 - i) kópiu potvrdenia Sociálnej poisťovne o poberaní dávok sociálneho poistenia za predchádzajúci kalendárny rok (materské, nemocenské, dávka v nezamestnanosti a iné...), ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v byte so žiadateľom,
 - j) kópiu rozhodnutia o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, alebo sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v byte so žiadateľom,
 - k) potvrdenie Obce Smolenice o uhradení všetkých záväzkov, resp. nedoplatkov po lehote splatnosti voči Obci Smolenice,
 - l) pri podávaní žiadosti má zamestnanec Obce Smolenice právo nahliadnuť do občianskeho preukazu žiadateľa z dôvodu overenia si jeho totožnosti, ako aj právo nahliadnuť do rodných listov detí žiadateľa a sobášneho listu žiadateľa, resp. do právoplatného rozhodnutia o rozvode manželov za účelom overenia údajov uvedených v žiadosti;
 - m) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím bez fotografie tejto osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorá bude začiernená alebo prekrytá, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúceho zdravotné postihnutie, resp. iný relevantný doklad (Rozhodnutie, Komplexný posudok a pod.),
 - n) odporúčanie zamestnávateľa na nájom bytu, ak je žiadateľ osobou zabezpečujúcou zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
 - o) čestné vyhlásenie o výške výživného, ak je žiadateľ poberateľom výživného a čestné vyhlásenie o splnení podmienok osamelého rodiča, pričom k nahliadnutiu zamestnancovi Obce Smolenice doručí právoplatné rozhodnutie o rozvode manželov a o určení výživného na dieťa,
 - p) čestné vyhlásenie žiadateľa o predložení všetkých príjmov v zmysle § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - q) pomenovanie a odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa, ak žiadateľ žiada o pridelenie bytu z tohto dôvodu podľa čl. 5 tohto VZN,
 - r) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti a súhlas so spracovaním osobných údajov.
4. Príslušná komisia po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti s požadovanými prílohami o zaradení, resp. nezaradení do evidencie žiadateľov. V prípade, že žiadosť nie je úplná, vyzve v tejto lehote žiadateľa na jej doplnenie. Žiadateľ, ktorý nepreukázal splnenie všetkých podmienok a neurobí tak ani v lehote do 30 dní od prevzatia písomnej výzvy Obce Smolenice na doplnenie žiadosti, nebude zaradený do evidencie žiadateľov.
5. Príslušná komisia vytvorí pre každý typ nájomného bytu podľa počtu izieb zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky stanovené týmto VZN.
6. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný nahlásiť Obci Smolenice každú zmenu údajov uvedených v žiadosti a v dokladoch pripojených ku žiadosti bezodkladne, najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Do evidencie žiadateľov nebude zaradený žiadateľ, ktorý :

- a. nepreukázal podľa príslušných predpisov splnenie všetkých podmienok uvedených v čl. 2 tohto VZN ani v dodatočnej lehote,
 - b. ani po písomnej výzve v stanovenej lehote Obce Smolenice nespokupracuje s Obcou Smolenice pri overovaní skutočností uvedených v žiadosti potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti podľa čl. 3 tohto VZN,
 - c. uvedie nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách.
8. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
9. Z evidencie žiadateľov bude vyradený žiadateľ:
- a. ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN
 - b. ktorý ani po písomnej výzve v stanovenej lehote Obce Smolenice neaktualizuje údaje v žiadosti, alebo v prílohách (Návratka k žiadosti o pridelenie bytu),
 - c. uvedie nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách.
10. V prípade ak nájomca, ktorý na základe Určenia nájomcu a podpísania nájomnej zmluvy s prenajímateľom už má pridelený byt určený na nájomné bývanie a má záujem zaradiť sa do zoznamu žiadateľov o iný obecný byt určený na nájomné bývanie, je povinný postupovať v súlade s príslušným platným všeobecne záväzným nariadením Obce Smolenice.

Čl. 4

Podmienky vytvorenia poradovníka a aktualizácia poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1. Príslušná komisia zostaví na základe žiadosti, údajov, dokladov a potvrdení žiadateľa poradovník žiadateľov o poskytnutie nájomného bytu podľa nasledovných kritérií:

1. Kritérium: trvalý pobyt žiadateľa ku dňu podania žiadosti

- žiadateľ má trvalý pobyt na území obce Smolenice **20 bodov**
- žiadateľ je bez trvalého pobytu na území obce Smolenice **10 bodov**

2. Kritérium: žiadateľom je mladá rodina

- mladá rodina bez detí alebo s 1 dieťaťom **20 bodov**
- mladá rodina s dvomi deťmi **25 bodov**
- mladá rodina s tromi a viac deťmi **30 bodov**

Za mladú rodinu sa považuje rodina bezdetná, alebo aspoň s jedným dieťaťom, v ktorej aspoň jeden z manželov alebo rodičov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov

3. Kritérium: žiadateľ je osamelým rodičom

- osamelý rodič s jedným nezaopatreným dieťaťom **20 bodov**
- osamelý rodič s dvomi nezaopatrenými deťmi **25 bodov**
- osamelý rodič s tromi a viac nezaopatrenými deťmi **30 bodov**

Za takého žiadateľa sa považuje domácnosť osamelého rodiča s aspoň jedným nezaopatreným dieťaťom.

4. Kritérium: osoba s ťažkým zdravotným postihnutím v domácnosti

- osoba s ťažkým zdravotným postihnutím v domácnosti **20 bodov**
- za každú ďalšiu osobu s ťažkým zdravotným postihnutím v domácnosti **plus 5 bodov**

5. Kritérium: žiadateľ je osobou:**20 bodov**

- žiadateľom je osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - a) ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - b) ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu²
 - c) 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 osobitného predpisu²

6. Kritérium: žiadateľ je osobou**20 bodov**

- žiadateľom je osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³

7. Kritérium: zabezpečovanie spoločenských a sociálnych potrieb obce Smolenice**20 bodov**

- žiadateľ alebo aspoň jedna z osôb žijúcich v byte je osobou zabezpečujúcou zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme v obci Smolenice, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Smolenice, o čom dokladá odporúčenie zamestnávateľa k žiadosti o prenájom bytu

Kombinácia jednotlivých kritérií a ich bodových hodnotení je možná. V prípade, že dvaja a viac žiadateľov získajú rovnaký počet bodov, poradie sa určí podľa dátumu podania žiadosti, a to tak, že prvým žiadateľom bude žiadateľ s najskôr podanou žiadosťou.

2. Pri posudzovaní žiadateľov sa postupuje nasledovne:**a) Obec Smolenice, Obecný úrad:**

- prijíma a posudzuje žiadosti o poskytnutie nájomného bytu
- v prípade predloženia neúplných žiadostí vyzýva na ich doplnenie
- na základe predložených kompletných žiadostí spracováva evidenciu žiadateľov o poskytnutie bytu
- evidenciu žiadateľov o nájomný byt vedie samostatne pre byty podľa počtu izieb
- poradovník žiadateľov o byt zostavuje príslušný referent z aktuálnej evidencie žiadateľov pre potreby príslušnej komisie

b) Príslušná komisia:

- kontroluje údaje v poradovníku a v prípade potreby si vyžiada doplňujúce informácie od príslušného referenta
- predkladá návrh na pridelenie bytu s písomným odôvodnením starostovi

c) Starosta obce Smolenice

- schvaľuje návrh na pridelenie bytu
- vydáva príslušnému referentovi pokyn na procesné kroky k uzatvoreniu nájomnej zmluvy
- Uzatvára nájomnú zmluvu so žiadateľom podľa návrhu schváleného Obecným zastupiteľstvom.

3. Pred každým poskytovaním nájomných bytov Obec Smolenice a jej príslušná komisia preverí, či žiadateľ zaradený do evidencie, ktorému má byť pridelený nájomný byt, spĺňa podmienky stanovené v tomto VZN.

Čl. 5
Osobitné ustanovenie o pridelovaní nájomných bytov
z kvóty určenej pre vymedzený okruh žiadateľov a
z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. Obec Smolenice týmto VZN môže vyčleniť najviac 4 nájomných bytov v rôznej skladbe podľa počtu izieb, ktoré prenajme fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Smolenice. Poradovník pre týchto žiadateľov sa vedie príslušným referentom Obce Smolenice samostatne.
2. Obec Smolenice týmto VZN môže vyčleniť najviac 5 nájomných bytov v rôznej skladbe podľa počtu izieb, ktoré môže prenajať fyzickej osobe, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Dôvodmi osobitného zreteľa sú dôvody uvedené v Čl. 2, bod 3 písmn. b) až e) tohto VZN. Poradovník pre týchto žiadateľov sa vedie príslušným referentom Obce Smolenice. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podľa ods. 1 alebo ods. 2 tohto článku podáva žiadateľ písomne Obci Smolenice, ktorá eviduje žiadosti v osobitnom poradovníku podľa časového poradia podania žiadosti.
3. Byt žiadateľovi podľa ods. 1 alebo ods. 2, bude pridelený ihneď po uvoľnení bytu pôvodným nájomcom.
4. Pridelenie nájomného bytu osobám podľa tohto článku schvaľuje starosta obce po prerokovaní v príslušnej komisii Obce Smolenice.
5. Zoznam nájomných bytov pridelených podľa tohto článku zverejňuje obec Smolenice na svojom webovom sídle.

Čl. 6
Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - 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 nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,⁶

⁶ § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z.“

3. Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu (najneskôr v deň podpisu zmluvy o nájme) uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve, ktorá bude po skončení nájmu v prípade nedoplatku nájomcu na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu započítaná s týmto nedoplatkom, resp. v prípade poškodenia bytu nájomcom bude použitá na uvedenie bytu alebo poškodených častí bytu do stavu obvyklého opotrebovania. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka sa mu vráti do 30 dní od zdokladovania, že nájomca nemá po skončení nájmu bytu nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a neprišlo k poškodeniu bytu, a to na bankový účet nájomcu uvedený nájomcom pre tento účel. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom bankovom účte. Uvedené neplatí pri žiadateľovi podľa článku 5 ods. 2 tohto VZN.
4. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
5. Prenajímateľ nájomných bytov je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov. Nájomné a úhrady za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájomných bytov sú splatné mesačne vopred, vždy najneskôr k 25. dňu mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné alebo zálohová platba za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájomného bytu, platí.
6. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú určené týmto VZN, sa riadia príslušnými právnymi predpismi.
7. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.
8. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov stanovených zákonom⁷.
9. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných právnych predpisoch.
10. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy akéhokoľvek nájomného bytu podľa tohto VZN je možné vždy na dobu určitú, neprevyšujúcu 3 roky, pri súčasnom splnení podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a príslušných právnych predpisoch.
11. V nájomnej zmluve bude možnosť opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu. Nájomca požiada o uzavretie novej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad Smolenice najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, pričom prenajímateľ uzavrie s nájomcom novú nájomnú zmluvu v prípade splnenia podmienok určených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných právnych predpisoch.
12. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ 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 nájmu nájomného bytu nie je vyšší ako príjem stanovený zákonom⁸.
13. Ustanovenia odsekov 9, 11 a 12 tohto článku sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa čl. 5 ods. 2 tohto VZN.

⁷ § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.

⁸ § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z.

14. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajíateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
15. Ak žiadateľ po obhliadke bytu odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu na pridelený byt, má právo požiadať opätovne o zápis do zoznamu žiadateľov najskôr po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov odo dňa odmietnutia.
16. Počas lehoty 30 rokov, v ktorej zachová Obec Smolenice nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu, prenajíateľ aj nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytov zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Obce Smolenice a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a táto povinnosť sa zakotví do nájomnej zmluvy.
17. Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv, ročne vo výške min. 0,5% nákladov na obstaranie nájomných bytov. Vlastník o tomto fonde i účtuje.

Čl. 7

Zánik nájmu nájomných bytov

1. Nájom nájomného bytu zanikne:
 - 1.1 Uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.
 - 1.2 Písomnou dohodou medzi prenajíateľom nájomného bytu a nájomcom.
 - 1.3 Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajíateľovi.
 - 1.4 Písomnou výpoveďou prenajíateľa nájomných bytov, ktorý nájom nájomných bytov môže vypovedať ak:
 - a) 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 alebo vlastníkov bytov, 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 dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa, pričom podnájomom na účely tohto VZN nie sú návštevy kratšie ako 15 dní,
 - c) nájomca byt opakovane nevyužíva na bývanie dlhšie ako 14 dní v mesiaci
 - d) nájomca vykonal v byte akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu,
 - e) 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 užívať,
 - f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania nájomného bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - g) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodu zabezpečovania potreby obce,
 - h) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie
 - i) nájomca uviedol nepravdivý údaj do žiadosti o nájom nájomného bytu
 - j) nájomca a ostatní členovia domácnosti sa neprihlásia na trvalý pobyt v obci Smolenice ani do troch pracovných dní od podpísania nájomnej zmluvy.

Nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 1 mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

2. Ak nájom nájomného bytu zanikne z akéhokoľvek dôvodu podľa ods. 1.4 tohto článku, ako aj v prípade, že nájomca neužíva nájomný byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu vlastníka v nájomnom byte ubytuje aj osobu, ktorá nie je uvedená v zmluve o nájme nájomného bytu, nemožno opakovane žiadať o nájom nájomného bytu. V prípade, že žiadateľ uviedol nepravdivý údaj do žiadosti o nájom nájomného bytu, nemožno žiadateľa zaradiť medzi uchádzačov o nájom nájomného bytu a ak nepravdivosť vyjde najavo až počas nájmu, nemožno žiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

Čl. 8

Zásady správy nájomných bytov

1. Trvanie nájmu nájomného bytu je podmienené prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Smolenice, a to na adrese konkrétneho nájomného bytu.
2. Súhlas na výmenu nájomného bytu na základe odporúčenia príslušnej komisie a za splnenia podmienok podľa tohto VZN písomne udeľuje starosta obce.
3. U týchto nájomných bytov nemožno uskutočňovať prevod vlastníckeho práva a vlastnícke právo patrí výlučne Obci Smolenice.
4. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
5. Posledným dňom skončenia nájmu nájomného bytu je nájomca povinný vystáhnout sa z nájomného bytu a vypratany ho odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania a obvyklému opotrebovaniu vrátane vybavenia nájomného bytu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 9

Zrušovacie ustanovenie

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Smolenice č. 4/2007 a č. 66/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi v Obci Smolenice.

Záverečné ustanovenia

1. Toto nariadenie bolo schválené na 8. verejnom zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Smolenice dňa 15.11.2023 Uznesením č. 8/2023/7.
2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15-tym dňom od zverejnenia.

Ing. Svetlana Petrovičová
starostka obce, v.r.