

Návrh VZN zverejnený na úradnej tabuli Obce Smolenice a webovom sídle obce dňa: **31.10.2023**

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

Dňom vyvesenia návrhu nariadenia začína plynúť 10-dňová lehota, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme, elektronicky alebo ústne do zápisnice na Obecnom úrade.

Všeobecne záväzné nariadenie č.99/2023

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, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona §1 ods. 2 zákona 189/1992 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie

o nakladaní so služobnými školskými bytmi v obci Smolenice

Čl. 1. Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia Obce Smolenice (ďalej len „VZN“) je stanovenie postupu a podmienok pri prenajímaní služobných bytov pre potreby škôl a školských zariadení.
2. Prenájom týchto bytov sa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa.
3. Toto VZN:
 - a) upravuje podmienky poskytovania služobných / školských bytov do užívania,
 - b) upravuje podávanie žiadostí, evidenciu žiadostí a posudzovanie žiadostí o služobné / školské byty,
 - c) upravuje spôsob pridelovania služobných / školských bytov,
 - d) upravuje podmienky tvorby a aktualizácie poradovníka na služobné / školské byty,
 - e) upravuje obsah nájomnej zmluvy a zánik nájmu služobných / školských bytov,
 - f) upravuje zásady správy služobných / školských bytov,
4. Obec Smolenice je vlastníkom bytov pre potreby škôl a školských zariadení, ktoré sú určené na bývanie pre nepedagogických, pedagogických a odborných zamestnancov

školy a školského zariadenia v zriaďovateľskej pôsobnosti obce Smolenice. Služobné byty vo vlastníctve obce Smolenice sú určené na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, ide najmä o byt ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia.

5. Služobný / školský byt pre účely tohto VZN je byt vo vlastníctve Obce Smolenice v objekte ZŠ s MŠ, Komenského 3, Smolenice -3i byt.
6. Správu, prevádzku, údržbu a prenajímanie nájomných bytov zabezpečuje Obec Smolenice, IČO: 00312983 (ďalej len „prenajímateľ“).
7. Rozhodovanie o osobe nájomcu služobného / školského bytu je v kompetencii orgánov Obce Smolenice určených týmto VZN v súlade s § 11 ods (3) a Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov

Čl. 2

Podmienky poskytovania služobných/školských bytov

1. Žiadateľom o poskytnutie služobného bytu musí byť - fyzická osoba, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov veku a ktorá spĺňa všetky nasledovné podmienky súčasne:
 - 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 do troch dní od podpísania nájomnej zmluvy, s výnimkou cudzincov. V prípade manželov, prípadne dvojice žijúcej ako druh a družka alebo ako partner/ka, sa táto podmienka považuje za splnenú, ak ju spĺňa aspoň jeden z nich,
 - b) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie v obci Smolenice; výnimku predstavuje žiadateľ, ktorý je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie ak hodnoverne preukáže, že
 - I. nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť najmä z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo
 - II. 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, alebo
 - c) žiadateľ a spoločne posudzované osoby nemajú voči Obci Smolenice záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti.
 - d) Nájomcom služobného bytu môže byť iba tá FO, ktorá vykonáva prácu na území obce Smolenice, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný

Čl. 3

Podávanie, evidencia a posudzovanie žiadostí o služobné / školské byty

1. Žiadosti o poskytnutie služobného / školského bytu podávajú žiadatelia Obci Smolenice prostredníctvom podateľne 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.
2. Obec Smolenice vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie bývania v služobných / školských bytoch a podáva informácie o podmienkach prenajímania týchto bytov.
3. Žiadosť o nájom služobného / školského bytu musí obsahovať nasledovné údaje, doklady a potvrdenia:
 - a) identifikáciu žiadateľa (meno, priezvisko, rodné meno),

- b) dátum a miesto narodenia,
 - c) miesto trvalého pobytu podľa ohlasovne pobytu,
 - d) miesto prechodného pobytu alebo adresu, na ktorej aktuálne žiadateľ žije a kde preberá poštu
 - e) identifikáciu osoby (meno, priezvisko a rodné priezvisko) žijúcej v spoločnej domácnosti so žiadateľom (napr. manžel/manželka, partner/partnerka..)
 - f) rodinný stav -
 - g) Mená a priezviská detí a ich dátumy narodenia,
 - h) počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú- menovite s dátumom narodenia (t.j. osoby v spoločnej domácnosti)
 - i) čestné vyhlásenie žiadateľa a čestné vyhlásenie plnoletých osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti, že nie je nájomcom, vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, v obci Smolenice
 - j) telefónny kontakt a email na žiadateľa
 - k) potvrdenie správcov majetku obce Smolenice, že žiadateľ a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti nemajú dlh voči obci Smolenice
 - l) odporúčanie riaditeľa rozpočtovej organizácie s uzavretou pracovnou zmluvou
 - m) predloženie náplne práce preukazujúce výkon činnosti na ktorú je pridelenie služobného bytu viazané.
 - r) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti a súhlas so spracovaním osobných údajov.
4. Pri podávaní žiadosti má zamestnanec Obce Smolenice právo nahliadnuť do osobného dokladu 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; 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. Žiadateľ o pridelenie služobného / školského 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.
6. 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 nespôlupracuje 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.
7. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o školský / služobný byt.
8. 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.
9. V prípade ak nájomca, ktorý na základe Určenia nájomcu a podpísania nájomnej zmluvy s prenajímateľom už má pridelený služobný / školský byt určený na 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 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,¹
 - l) povinnosť nájomcu a osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom umožniť vstup do bytu zástupcom správcu /vlastníka alebo iných kontrolných orgánov napr. za účelom vykonania kontroly technických zariadení.
 - m) Nájomca služobného / školského bytu po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady
3. Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu (najneskôr v deň podpisu zmluvy o nájme) uhradiť prenajímateľovi služobných / školských 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.
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 služobných / školských bytov je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov. Nájomné a úhrady za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním týchto bytov sú splatné mesačne vopred, vždy najneskôr k 25. dňu mesiaca predchádzajúceho mesiaca, 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.

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

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 len na dobu určitú minimálne 1 rok, maximálne na 3 roky a to počas trvania pracovného pomeru nájomcu a vykonávania činnosti na ktorú je nájom služobného / školského bytu viazaný.
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 požiadá o uzavretie novej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy písomne obec doručeními žiadosť 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. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
13. 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.

Čl. 5

Zánik nájmu nájomných bytov

1. Nájom služobného / školského bytu zanikne:
 - 1.1 Uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.
 - 1.2 skončením ku dňu ukončenia pracovného pomeru (vykonávania práce), na ktorú je nájom služobného / školského bytu viazaný
 - 1.3 Smrťou nájomcu
 - 1.4 Písomnou dohodou medzi prenajímateľom služobného / školského bytu a nájomcom.
 - 1.5 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 prenajímateľovi.
 - 1.6 Písomnou výpoveďou prenajímateľa služobných / školských bytov, ktorý nájom služobných / školských 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 nehnuteľnosti alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v nehnuteľnosti,
 - 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 prenajímateľa, pričom podnájomom na účely tohto VZN nie sú návštevy kratšie ako 15 dní,
 - c) nájomca vykonal v byte akéhokoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s objektom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo objekt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo objekt užívať,
 - e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania služobného / školského bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia objektu,

- f) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodu zabezpečovania potreby obce,
- g) nájomca využíva služobný / školský byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
- h) nájomca uviedol nepravdivý údaj do žiadosti o nájom služobného / školského bytu
- i) 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 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

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

Čl. 6

Zásady správy nájomných bytov

1. Trvanie nájmu služobného / školského bytu je podmienené prihlásením sa nájomcu (s výnimkou cudzinca) a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Smolenice, a to na adrese konkrétneho služobného / školského bytu.
2. U týchto služobných / školských bytov nemožno uskutočňovať prevod vlastníckeho práva a vlastnícke právo patrí výlučne Obci Smolenice.
3. Nájomca služobného / školského bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
4. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu protokolárne odovzdať uvoľnený služobný / školský byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne na predmete nájmu.
5. Nájomca je povinný po skončení nájmu zabezpečiť na svoje vlastné náklady vymaľovanie služobného / školského bytu jednotne bielou farbou tak, aby nedochádzalo k presvitaniu podkladovej farby.
6. V prípade, ak nájomca neodovzdá uvoľnený služobný / školský byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihliadnutím, na opotrebenie obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe alebo ak nájomca nezabezpečí vymaľovanie služobného / školského bytu podľa predchádzajúcej vety má prenajímateľ právo uviesť uvoľnený služobný / školský byt do stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu a zabezpečiť vymaľovanie bytu bielou farbou, a nájomca bude povinný nahradiť takto vynaložené náklady, čo bude dohodnuté aj v nájomnej zmluve.
7. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu služobného / školského bytu splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči správcovi služobného / školského bytu.
8. Pri ukončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou je nájomca povinný uhrádzať nájomné a preddavky na plnenia spojené s užívaním služobného / školského bytu až do doby odovzdania služobného / školského bytu prenajímateľovi.
9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného služobného / školského bytu neodstahuje, správca zabezpečí jeho vypratanie súdnou cestou

Čl. 7
Závěrečné ustanovenia

1. Toto nariadenie bolo schválené na 8. verejnom zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Smolenice dňa 15.11.2023 Uznesením č. 8/2023/9.
2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15-tym dňom od zverejnenia.

Ing. Svetlana Petrovičová, v.r.
starostka obce