



**Všeobecne záväzné nariadenie obce Pečeňany  
č. 1/2018 o podmienkach pridelovania a užívania  
obecných nájomných bytov.**

Navrhovateľ : Edita Sivová

Schválené dňa : 09.08.2018

Uznesením číslo: 189/2018

Vyvesené dňa : 09.08.2018

Zvesené dňa : 24.08.2018

Návrh VZN zverejnený na úradnej tabuli obce dňa 25.07.2018

Zverejnené na webovej stránke obce dňa: 09.08.2018

Účinnosť od: 25.08.2018

Obec Pečeňany v súlade s §6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania, podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva všeobecne záväzné nariadenie obce Pečeňany o podmienkach pridelovania a užívania obecných nájomných bytov ( ďalej len VZN ) .

## **§ 1**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok a postupu pri pridelovaní a užívaní nájomných bytov a nájme nájomných bytov vo vlastníctve obce Pečeňany (ďalej len Obec).
2. Toto VZN upravuje:
  - a) Postup pri podávaní žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu

- b) Kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu
  - c) Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu
  - d) Postup pri prideľovaní nájomného bytu
  - e) Podmienky užívania nájomného bytu
  - f) Kritéria pri predlžovaní nájomných zmlúv
3. Bytový fond Obce , na ktorý sa vzťahuje toto VZN, tvoria nájomné byty vo vlastníctve Obce postavených z finančných prostriedkov Obce a s podporou štátu ( ŠFRB alebo MD a V SR ),
4. Zoznam bytov ako aj obstarávanie činností súvisiacich s ich údržbou vedie obec.
5. Ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto VZN Obec eviduje nájomné byty postavené z finančných prostriedkov Obce a s podporou ŠFRB v 2 bytových domoch pričom charakter je :
- a.) Jeden bytový dom s počtom bytov dvanásť, ktorý má:
    - Jednu garsónku vo výmere 28,24 m<sup>2</sup>
    - Jednu garsónku vo výmere 30,40 m<sup>2</sup>
    - Jednu garsónku vo výmere 31,90 m<sup>2</sup>
    - Jeden dvojizbový byt vo výmere 47,58 m<sup>2</sup>
    - Dva dvojizbové byty vo výmere 47,75 m<sup>2</sup>
    - Jeden dvojizbový byt vo výmere 47,79 m<sup>2</sup>
    - Jeden dvojizbový byt vo výmere 49,70 m<sup>2</sup>
    - jeden trojizbový byt vo výmere 59,06 m<sup>2</sup>
    - Jeden trojizbový byt vo výmere 64,51 m<sup>2</sup>
    - Jeden trojizbový byt vo výmere 69,18 m<sup>2</sup>
    - Jeden trojizbový byt vo výmere 72,79 m<sup>2</sup>
  - b.) Jeden bytový dom s počtom bytov jedenásť, ktorý má:
    - Jeden jednoizbový byt vo výmere 35,46 m<sup>2</sup>
    - Dva jednoizbové byty vo výmere 35,50 m<sup>2</sup>
    - dva dvojizbové byty vo výmere 47,61 m<sup>2</sup>
    - tri dvojizbové byty vo výmere 50,76 m<sup>2</sup>
    - tri trojizbové byty vo výmere 62,85 m<sup>2</sup>
  - c.) Z celkového počtu 23 nájomných bytov ani jeden nespĺňa podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie ( ďalej len „bezbariérový byt“).
6. Nakoľko na výstavbu bytových domov bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátu, v súlade s § 11 odsek 1, písmeno a) bod 4 zákona 443/2010 si zachovávajú nájomný charakter **po dobu najmenej 30 rokov od prvého nájmu bytu**. Počas tejto doby nie je možné u predmetu nájmu realizovať :
- a.) Podnájom bytu
  - b.) Prevod vlastníckych práv

7. Bývanie v nájomnom byte je poskytované oprávnenej fyzickej osobe. Oprávnenou fyzickou osobou je :
- a.) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške **trojnásobku životného minima**
  - b.) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške **štvornásobku životného minima**, ak
    - Členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - Ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - Aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.
  - c.) Osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ( §45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ) ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d.) Osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ( zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov )-
8. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa zákona č. 601/2003 o životnom minime v znení neskorších predpisov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov , počas ktorých sa príjem poberal.
9. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

## **§2**

### **Nakladanie s nájomnými bytmi**

1. Nájomné byty sú pre občanov, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:
  - a.) Žiadateľ o byt je občan, ktorý dovŕšil 18 rokov, je spôsobilý na právne úkony
  - b.) Podal písomnú žiadosť ( názov žiadosti: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu resp. Žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy)
  - c.) Spĺňa podmienky § 1 ods. 7 tohto VZN resp. § 7 ods. 1 tohto VZN
  - d.) Žiadateľ ( i manžel/- ka, druh/družka ) nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi iného bytu alebo rodinného domu
  - e.) Žiadateľ nemá voči obci nedoplatky na daniach a poplatkoch.

## **§3**

### **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, evidencia žiadateľov**

1. Pre účely tohto VZN sa žiadateľom rozumie občan, ktorý si podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí obsahovať základné údaje o žiadateľovi.
2. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.

3. Pre rodiny s deťmi sú prednostne určené dvojizbové a trojizbové byty , pre bezdetné páry resp. jednotlivcov sú prednostne určené jednoizbové byty a garzónky.
4. Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať:
  - a.) Meno , priezvisko, rodné číslo, telefonický kontakt žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky
  - b.) Miesto trvalého /prechodného pobytu žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky
  - c.) Rodinný stav žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky
  - d.) Zamestnávateľ(potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku)
  - e.) Zoznam osôb domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi
  - f.) Bytové pomery žiadateľa
  - g.) Dôvod podania žiadosti o byt
  - h.) Doklady o príjme všetkých členov domácnosti žiadateľa za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom je uzatvorená nájomná zmluva
  - i.) Čestné vyhlásenie , že žiadateľ, manžel/-ka, druh/družka nevlastní byt, resp. rodinný dom vrátane úradne overených podpisov
  - j.) Iné doklady podľa uváženia žiadateľa, ktoré môžu preukázať skutočnosti, ktoré komisia zohľadní pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu
  - k.) Súhlasy so spracovaním osobných údajov uvedených v podanej žiadosti na účely pridelenia nájomného bytu
5. Žiadatelia o nájomný byt budú zapísaní do evidencie žiadateľov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti, ktorá bude spĺňať požadované skutočnosti uvedené v odseku 4.
6. Informácie súvisiace s pridelením nájomných bytov poskytuje obec prostredníctvom administratívneho pracovníka obecného úradu , ktorý tiež vydáva tlačivá žiadosti a pridelenie nájomného bytu , kontroluje úplnosť ich vyplnenia, ako aj požadované doklady potrebné k podaniu žiadosti.
7. V prípade , že žiadosť je nekompletná, vráti sa žiadateľovi s pokynmi na doplnenie podávanej žiadosti.
8. Ak žiadosť spĺňa všetky požadované skutočnosti podľa odseku 4, zaradí žiadosť do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú **po dobu jedného roka. Po uplynutí tejto doby sa žiadosť z evidencie vyradí a je potrebné podať žiadosť novú.**
9. Žiadateľ o nájomný byt je povinný poskytnúť obci súčinnosť pri overovaní potrebných náležitostí pre pridelenie nájomného bytu v prípade jej neposkytnutia sa na žiadosť žiadateľa neprihliada.
10. **Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb, a to bezodkladne , najneskôr však do 30 dní odo dňa , kedy zmena nastala.**
11. Žiadateľ sa vyradí z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu , ak :
  - a.) Prestane spĺňať podľa § 1 odsek 7 tohto VZN
  - b.) Nenahlási zmeny údajov podľa § 3 ods. 10 tohto VZN alebo neposkytne súčinnosť podľa § 3 ods. 9 tohto VZN

- c.) Uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti
  - d.) Bol v minulosti nájomcom nájomného bytu a nájom bytu zavinením nájomcu zanikol
  - e.) Žiadateľ písomne požiada o vyradenie z evidencie žiadateľov
12. Žiadateľ, ktorý uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa vyčiarkne zo zoznamu uchádzačov o nájomný byt a pri úmyselnom konaní môže byť takýto žiadateľ opätovne zaradený do zoznamu najskôr o 6 mesiacov po vyčiarknutí. Uspokojení žiadatelia sa vyradia zo zoznamu uchádzačov o nájomný byt.

## **§ 4**

### **Posudzovanie žiadostí, poradovník**

1. Podané žiadosti prerokuje Bytová komisia. (ďalej len „komisia“ ).  
Pri rozhodovaní komisia zohľadňuje nasledujúce kritéria :
  - a.) Naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pri ktorej komisia skúma súčasnú bytovú situáciu žiadateľa
  - b.) Dôvody bytovej potreby žiadateľa
  - c.) Rodinný stav žiadateľa
  - d.) Počet maloletých detí v rodine
  - e.) Majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
  - f.) Dátum podania žiadosti resp. podanie žiadosti v minulosti
  - g.) Výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb
  - h.) Trvalý pobyt žiadateľa v obci Pečeňany resp. rodinné väzby v obci.
2. Nájomný byt ( obstaraný z verejných prostriedkov ) je možné prenajať žiadateľovi:
  - a.) Ak je evidovaný v evidencii žiadateľov
  - b.) Súčasne , ak po preverení a posúdení údajov pri uzatváraní nájomnej zmluvy spĺňa požiadavky podľa § 1 ods. 7 tohto VZN
  - c.) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 1 ods. 7, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
3. Komisia po posúdení žiadosti zostaví zo zoznamu uchádzačov , ktorí spĺňajú všetky podmienky, poradovník. Poradovník následne predloží na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva na schválenie. Poradovník schvaľuje obecné zastupiteľstvo nariadením. Návrh komisie má odporúčací charakter.
4. Poradovník bude zverejnený na mieste obvyklom. Poradovník obecné zastupiteľstvo schvaľuje minimálne jedenkrát ročne.
5. Obec písomne informuje žiadateľov , ktorí neboli zaradení do poradovníka.
6. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako aj námietky sa podávajú písomne poštou na adresu Obecného úradu , alebo osobne do podateľne Obecného úradu.
7. Žiadateľ sa vyradí z poradovníka, ak :
  - a.) Prestane spĺňať podľa §1 odsek 7 tohto VZN
  - b.) Nenahlási zmeny údajov podľa § 3 ods. 10 tohto VZN alebo neposkytne súčinnosť podľa § 3 ods. 9 tohto VZN

- c.) Uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti
  - d.) Bol v minulosti nájomcom nájomného bytu a nájom bytu zavinením nájomcu zanikol
  - e.) Žiadateľ písomne požiada o vyradenie z poradovníka
  - f.) Neuzatvorí nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je nájom nájomného bytu do 14-tich dní od doručenia oznámenia o predelení bytu a neoznámí Obecnému úradu vážne dôvody, ktoré mu bránia pristúpiť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy,
  - g.) Neposkytne finančnú zábezpeku podľa § 5 tohto VZN.
8. Nájomné byty sú predeľované spravidla podľa poradovníka.
9. Mimo poradovníka je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na nájomný byt za týchto podmienok:
- a.) So žiadateľom (ktorý nemusí spĺňať podľa § 1 ods. 7 tohto VZN), ktorý zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické alebo sociálne potreby obce, pričom z nájomných bytov v bytových domoch môžu byť takýmto žiadateľom pridelené najviac 2 nájomné byty, alebo
  - b.) So žiadateľom (ktorý nemusí spĺňať podmienku podľa § 1 ods. 7 tohto VZN), ktorý žiada o nájom nájomného bytu z dôvodu havarijnej situácie alebo živelnnej pohromy, pričom žiadateľ musí tieto skutočnosti preukázať predložením relevantných dokladov, alebo
  - c.) So žiadateľom, ktorý uhradí dlžné nájomné s príslušenstvom za nájomcu nájomného bytu, ktorému bola daná výpoveď v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka a poskytne mu náhradné ubytovanie.
10. O výbere žiadateľov mimo poradovníka rozhoduje Obecné zastupiteľstvo.
11. Na základe riadne zaevidovanej a posúdennej žiadosti o pridelenie bytu starosta vydá rozhodnutie o pridelení bytu.

## **§ 5**

### **Finančná zábezpeka**

1. Nájomca zaplatí prenajímateľovi jednorazovú finančnú zábezpeku podľa zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy.
2. Výška finančnej zábezpeky sa stanoví ako trojnásobok súčtu nájomného a fondu
  - garsónka 275,- €,
  - jednoizbový byt 325,- €,
  - dvojizbový byt malý 400,- €,
  - dvojizbový byt veľký 405,- €,
  - trojizbový byt 600,- €
3. Finančná zábezpeka môže byť použitá na:
  - 1/ úhradu nákladov na údržbu a prípadné opravy škôd, ktoré spôsobil nájomník, resp. jeho rodinný príslušník v byte, alebo v spoločných priestoroch počas užívania bytu,
  - 2/ úhradu dlžných platieb nájomného a záloh za služby spojené s bývaním. Túto úhradu je možné zrealizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka. Použité finančné prostriedky z finančnej zábezpeky je nájomca povinný vrátiť.

4. Po ukončení nájmu bytu je Obec Pečeňany povinná vyúčtovať a vrátiť finančnú zábezpeku nájomníkovi do 30-ich dní.

## § 6

### Nájomný vzťah

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. Za užívanie bytu v obytnom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,
  - a.) Ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona 443/2010 Z. z., ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac na desať rokov, alebo
  - b.) Ak nájomca je osoba podľa § 1 ods. 7 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenájíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu štyri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomného bytu.
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 1 ods. 7 tohto VZN, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
7. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nie je možné:
  - a.) Prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcov, ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti
  - b.) Realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
  - c.) Realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv
  - d.) Vykonávať podnikateľskú činnosť bez povolenia obce
8. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby bez súhlasu vlastníka bytu. Prípadné vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a prenajímateľom nevyrovnávajú.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave v akom ho preberal pri podpise nájomnej zmluvy ( primeranom dobe užívania), pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Podmienky ustanovené v odseku §1 ods. 7 písm. a) a b) tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

## § 7

### Opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Podklady pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy pripravuje pracovník správcu (ďalej len posudzovateľ).
2. Nájomca podáva „Žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy“. Ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje , musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.
3. Žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy:
  - a. Meno , priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky
  - b. Miesto trvalého /prechodného pobytu žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky
  - c. Rodinný stav žiadateľa , manžela/-ky, druha/ družky
  - d. Zamestnávateľ (potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku)
  - e. Zoznam osôb domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi
  - f. Doklady o príjme všetkých členov domácnosti žiadateľa za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom je uzatvorená nájomná zmluva
  - g. Čestné vyhlásenie, že žiadateľ, manžel/-ka, druh/družka nevlastní iný byt, resp. rodinný dom vrátane úradne overených podpisov
  - h. Iné doklady podľa uváženia žiadateľa, ktoré môžu preukázať skutočnosti
  - i. Súhlasy so spracovaním osobných údajov uvedených v podanej žiadosti na účely pridelenia nájomného bytu
4. V prípade, že žiadosť je nekompletná, žiadosť vráti žiadateľovi s pokynmi na doplnenie podávanej žiadosti
5. Žiadateľ o opätovné uzatvorenie zmluvy je povinný poskytnúť obci súčinnosť pri overovaní potrebných náležitosti pre pridelenie nájomného bytu, v prípade jej neposkytnutia sa na žiadosť žiadateľa neprihliada.
6. Posudzovateľ pri posúdení opätovného predĺženia zmluvy vychádza z údajov , ktoré obsahuje podaná žiadosť a taktiež z údajov nachádzajúcich sa v Evidenčnej karte bytu
7. Nájomca musí požiadať prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, inak sa na žiadosť neprihliada

#### Kritérium posúdenia príjmu

8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku § 6 ods. 3 tohto VZN môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom , ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
  - a. Nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 1 ods. 7 písm. a) tohto VZN
  - b. Nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 1 ods. 7 písm. b) tohto VZN
9. V prípade , ak žiadateľ o predĺženie nájmu spĺňa kritéria popísané v § 7 ods. 8 písm. a) resp. b), posudzovateľ posúdi Kritérium posúdenia príjmu ako vyhovujúce.



10. V prípade , ak žiadateľ o predĺženie nájmu nespĺňa kritéria popísané v § 7 ods. 8 písm. a) resp. b) posudzovateľ posúdi Kritérium posúdenia príjmu ako nevyhovujúce.

#### **Kritérium včasného platenia nájomného**

11. Obec Pečeňany považuje včasné platenie nájomného v prípadoch, keď na účet správcu sú pripísané finančné prostriedky najneskôr posledný deň mesiaca, v ktorom je potrebné zaplatiť nájomné na nasledujúci mesiac. V ostatných prípadoch ide o omeškanú platbu.
12. Nájomca môže meškať s platbou v maximálne v štvrtine mesiacov platnej zmluvy
13. V prípade, ak žiadateľ o predĺženie nájmu spĺňa kritéria popísané v § 11 a § 12, posudzovateľ posúdi Kritérium včasného platenia nájomného ako vyhovujúce.
14. V prípade, ak žiadateľ o predĺženie nájmu nespĺňa kritéria popísané v § 11 a § 12, posudzovateľ posúdi Kritérium včasného platenia nájomného ako nevyhovujúce.

#### **Kritérium bývania**

15. Posudzovateľ posudzuje , či bola voči nájomcovi resp. osobám s ním bývajúcich , príslušnou komisiou prejednaná sťažnosť a príslušnou komisiou uznaná sťažnosť za opodstatnenú.
16. Porušením kritéria bývania sa považuje i fakt, ak
- Nájomca nenahlási zmenu ubytovaných a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa , kedy zmena nastala.
  - Nájomca, ako aj osoby , ktoré s ním bývajú si riadne neplnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť, porušujú dobré mravy v dome, poškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v bytovom dome.
17. Nájomca resp. osoby s ním býajúce môže mať maximálne jedno porušenie kritérií bývania počas platnosti končiacej zmluvy.
18. V prípade, ak žiadateľ o predĺženie nájmu spĺňa kritéria v § 17 , posudzovateľ posúdi Kritérium bývania ako vyhovujúce.
19. V prípade, ak žiadateľ o predĺženie nájmu nespĺňa kritéria popísané v § 17 , posudzovateľ posúdi Kritérium bývania ako nevyhovujúce.

#### **Kritérium pridelenia bytu**

20. Posudzovateľ posudzuje kritérium nasledovne ako:

Nájomca	garsónka	1-izbový	2-izbový	3-izbový
Jednotlivec	vyhovujúce	vyhovujúce	nevyhovujúce	nevyhovujúce
Rodič, dieťa	vyhovujúce	vyhovujúce	vyhovujúce	vyhovujúce
			Podľa fin. mož.	Podľa fin. možn.
Pár a dieťa	vyhovujúce	vyhovujúce	vyhovujúce	vyhovujúce

21. Posudzovateľ po skončení posúdenia pripraví hodnotiaci list posúdenia žiadostí o predĺženie nájomnej zmluvy.
22. Hodnotiaci list obsahuje:
- Meno a priezvisko nájomcu, adresa nájomcu, počet osôb žijúcich v domácnosti
  - Kritérium posúdenia príjmu s hodnotením

- c. Kritérium včasného platenia nájomného
  - d. Kritérium bývania s hodnotením vyhovuje alebo nevyhovuje
  - e. Kritérium pridelenia bytu s hodnotením vyhovuje alebo nevyhovuje
  - f. Dátum posudzovania
  - g. Meno a priezvisko posudzovateľov, podpis
23. Následne na základe hodnotiaceho listu vydá starosta obce rozhodnutie o opätovnom uzatvorení nájomnej zmluvy alebo rozhodnutie o neuzatvorení nájomnej zmluvy.
24. Rozhodnutie o opätovnom uzatvorení nájomnej zmluvy vydáva v prípade, ak všetky kritéria majú hodnotenie vyhovuje.
25. Rozhodnutie o neuzatvorení nájomnej zmluvy vydáva v prípade, ak aspoň jedno kritérium má hodnotenie nevyhovuje.
26. Rozhodnutie obec zašle nájomcovi do 30 dní od podania žiadosti.
27. Nájomca má právo sa voči rozhodnutiu odvolať do 7 dní od doručenia rozhodnutia.
28. Odvolanie posudzuje hlavný kontrolór obce, ktorý skontroluje celý proces posudzovania. Hlavný kontrolór informuje nájomcu o výsledku kontroly do 14 dní od doručenia odvolania. Stanovisko hlavného kontrolóra obce je konečné.

## **§ 8**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájomná zmluva zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 7 tohto VZN predĺžená.
2. Pred uplynutím doby nájmu:
  - a. Písomnou dohodou zmluvných strán
  - b. Písomnou výpoveďou pričom výpovedná doba je tri mesiace. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Prenajímateľ môže dať výpoveď z nasledovných dôvodov:
  - a. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
  - b. Ak nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - c. Ak neužíva byt bez vážnych dôvodov
  - d. Ak bez súhlasu prenajímateľa, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v Evidenčnej karte bytu k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
  - e. V priebehu užívania bytu nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti určenej na bývanie
  - f. Alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome

## **§ 9**

### **Evidenčná karta bytu**

1. Evidenčná karta bytu obsahuje
  - a. Meno a priezvisko nájomcu, telefonický a emailový kontakt, adresa nájomcu
  - b. Zoznam osôb žijúcich v domácnosti( vrátane žiadateľa, schválený pri podávaní žiadosti) : meno a priezvisko , rok narodenia
  - c. Počet izieb v byte, plocha bytu v m<sup>2</sup>
  - d. Dátum so stručným záznamom (žiadosť, sťažnosť, meškajúce zaplatenie nájmu a pod.)
2. Evidenčnú kartu bytu založí správca, ktorý zapisuje údaje
3. Evidenčná karta bytu je vedená počas platnosti zmluvy. Po opätovnom predĺžení zmluvy sa založí nová evidenčná karta bytu.
4. Údaje z evidenčnej karty bytu slúžia ako jeden z podkladov pri predlžovaní nájomnej zmluvy.

## **§ 10**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Práva a povinnosti žiadateľov, ktorí pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN podali na Obecný úrad žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako aj nájomcov, ktorí s Obcou uzatvorili nájomnú zmluvu, sa spravujú ustanoveniami tohto VZN.
3. VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 09.08.2018.

V Pečeňanoch dňa 09.08.2018

Edita Sivová

Starostka obce

