



Obecné zastupiteľstvo v Rudňanoch v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, úhradách za užívanie bytu a za plnenia spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov, v y d á v a pre územie Obce Rudňany

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE RUDŇANY

č. 1/2015

zo dňa 25.5.2015 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi

§ 1

Všeobecné ustanovenie

1. Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov (ďalej len nájomné byty) obstaraných prostredníctvom dotácii Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a ostatných prostriedkov.
2. Toto VZN:
 - a) definuje sociálne bývanie
 - b) upravuje podmienky na pridelovanie nájomných bytov bežného štandardu
 - c) upravuje podmienky na pridelovanie nájomných bytov nižšieho štandardu
 - d) obsahuje Prílohu č. 1 – Žiadosť o nájom obecného bytu vo vlastníctve Obce Rudňany
3. Všetky byty, ktoré sa nachádzajú na území Obce Rudňany a sú v jej vlastníctve, sú byty obecne a obec má výhradné právo disponovania s nimi.
4. Obec prostredníctvom zodpovedných pracovníkov (ďalej len prenajímateľ) zabezpečuje prenajímanie nájomných bytov a rieši právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení, osobitného právneho predpisu a Občianskeho zákonníka.
5. Cenu nájmu schváli Obecné zastupiteľstvo svojim uznesením. Cena ročného nájmu sa pritom určí vo výške v rozpätí od 1% najviac do výšky 5% z obstarávacej ceny bytu.

§ 2

Sociálne bývanie

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov, určené na primerane a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' vlastným pričinením a spĺňajú podmienky v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, úhradách za užívanie bytu a za plnenia spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov.
2. Za primerane ľudsky dôstojné bývanie sa podľa ods. 1 považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.
3. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.



§ 3

Evidencia žiadateľov o nájom obecného bytu

1. Evidenciu žiadateľov o nájom obecného bytu vedie Obecný úrad v Rudňanoch, chronologicky.
2. Fyzická osoba má možnosť podať žiadosť o nájom obecného bytu na Obecnom úrade v Rudňanoch. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Žiadosť je prístupná na obecnom úrade, alebo na webovej stránke úradu.
3. Žiadosť o nájom bytu obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia žiadateľa,
 - b) miesto jeho trvalého pobytu,
 - c) dôvod podania žiadosti,
 - d) potvrdenie o príjme žiadateľa,
 - e) riadne vyplnenú Žiadosť o nájom obecného bytu vo vlastníctve Obce Rudňany.
4. Preverená a úplná žiadosť sa predloží na prejednanie v Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej. Zapísanie do evidencie odporúča Komisia sociálna, zdravotná a bytová podľa stanovených kritérií.

§ 4

Kritéria na pridelenie obecného bytu

A/ Podmienky pre pridelenie nájomného bytu bežného štandardu:

1. Žiadateľ je občanom obce Rudňany, dovŕšil vek 18 rokov, má v obci trvalý pobyt, nevlastní a ani nevlastnil sám, alebo jeho manžel/manželka byt, rodinný dom, alebo celoročne obývanú chatu, prípadne nie je spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, resp. jej stavebníkom (danú skutočnosť žiadateľ potvrdí v žiadosti o pridelenie bytu čestným vyhlásením).
2. Má už prenajatý byt, ale tento mu vzhľadom na počet členov domácnosti veľkosťou nevyhovuje, prípadne sa zmenili jeho finančné pomery a požaduje nájomný byt s menšou alebo väčšou obytnou plochou - z hľadiska platieb je pre neho vhodný iný byt.
3. V prípade, že žiadateľ si požiadal o nájom bytu postaveného s podporou štátu je povinný preukázať, že spĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Prednostne budú riešení žiadateľa postihnutí mimoriadnou udalosťou, mimoriadnou situáciou alebo živelnou pohromou.
5. Žiadosť je evidovaná po dobu troch rokov od podania žiadosti žiadateľom. Žiadateľ je povinný bez vyzvania v uvedenom časovom období aktualizovať svoju žiadosť. V prípade, že tak žiadateľ neurobil, bude jeho žiadosť považovaná za neaktuálnu a bude vyradená z evidencie žiadateľov o nájom obecného bytu.
6. Do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu nebude zaradený žiadateľ, ktorý protiprávne obsadil byt vo vlastníctve obce, alebo bezdôvodne odmietol pridelený byt, alebo v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu neuzavrel nájomnú zmluvu s obcou, alebo je prihlásený k trvalému pobytu v spoločnej domácnosti s občanom, ktorý si opakovane neplní záväzky voči obci, alebo nenahlási všetky zmeny údajov týkajúcej sa jeho osoby a jeho rodinných príslušníkov, bytových pomerov a sociálnej situácie v lehote do 30 dní, v žiadosti o pridelenie bytu uvedie nepravdivé údaje.
7. Prenajímateľ môže požadovať od záujemcov žiadosť na predtlačenej tlačive a taktiež môže požadovať doklady potrebné k spresneniu žiadosti:
 - a) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok,
 - b) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok,



- c) kópiu výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
 - d) potvrdenie referátu miestnych daní a poplatkov obce o uhradení všetkých záväzkov voči obci
 - e) kópie rodných listov detí,
 - f) kópiu sobášneho listu,
 - g) kópiu právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode manželov, kópiu právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa,
 - h) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím,
 - i) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom v podiele 1/2 a väčšom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území obce Rudňany a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
 - j) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti.
8. Prenajímateľ na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach, vytvorí pre každý typ bytu podľa izbovosti zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky v súlade s § 4 tohto VZN.
 9. V prípade zistenia rozdielov a zatajenia skutočností bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov. Uvedené bude tiež dôvodom pre ukončenie nájomnej zmluvy.
 10. Dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov sú aj neuhradené záväzky voči obci Rudňany ako aj vlastníctvo alebo spoluvlastníctvo v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie.
 11. Prenajímateľ tiež zostaví osobitný zoznam žiadateľov na byty, ktoré spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu na bezbariérové byty obstarané z verejných prostriedkov.
 12. Žiadateľ o nájom bytu si môže podať kedykoľvek novú žiadosť.
 13. O zapísaní, prípadne nezapísaní do zoznamu žiadateľov o nájom bytu bude žiadateľ písomne upovedomený.

B/ Podmienky pre pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu:

1. Bytom nižšieho štandardu je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu, zodpovedajú technickej norme, spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu a povrchové úpravy sú v konečnej úprave.
2. Obecný úrad v Rudňanoch zaeviduje žiadosť o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu ako opodstatnenú, ak žiadateľ je osobou staršou ako 18 rokov a spĺňa niektorú z nasledovných podmienok:
 - a) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima, alebo
 - b) žiadateľom je 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,
 - žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
 - žiadateľ nie je nájomcom, vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele 1/2 a väčšom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území obce Rudňany a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu.
3. Žiadateľ je povinný k žiadosti o nájom bytu nižšieho štandardu predložiť povinné prílohy:
 - a) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok,



- b) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok,
- c) kópiu výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
- d) kópie rodných listov detí,
- e) kópiu sobášneho listu,
- f) kópiu právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode manželov, kópia právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa,
- g) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím .

4. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

5. Žiadosť sa podáva na predpísanom tlačive a musí obsahovať doklady preukazujúce splnenie podmienok podľa bodu 2. Prenajímateľ kontroluje úplnosť a pravdivosť dokladov potrebných pre splnenie podmienok.

6. Zoznam osôb, ktoré spĺňajú podmienky uvedené v bode 2, vedie Obec Rudňany podľa časovej postupnosti.

7. Každý žiadateľ je povinný na požiadanie raz za 3 ročné obdobie predložiť doklady komisii, ktoré splnenie podmienok potvrdzujú. V prípade nesplnenia podmienky podľa § 5 VZN alebo nepredloženia dokladov preukazujúcich splnenie týchto podmienok v stanovenej lehote bude žiadateľ vyradený zo zoznamu, o čom mu Obec Rudňany zašle písomné upovedomenie.

8. Pridelenie bytu schvaľuje Obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania komisie.

C/Pridelovanie bytov zo zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu

1. Pri uvoľnení bytu – nájomca sa odsťahoval alebo zomrel, keď nedochádza k prechodu nájmu, Obec Rudňany má právo prenajať tento ktorémukoľvek žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov na základe odporúčania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej.
2. Pri výstavbe nových bytov Komisia sociálna, zdravotná a bytová vyberie prednostne zo zoznamu žiadateľov, tých žiadateľov na nájom bytu, ktorí spĺňajú niektoré z vyššie uvedených kritérií.
3. Pri pridelovaní bytov postavených s podporou štátu je nutné, aby žiadateľ spĺňal podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a to:
 - a) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. v plnom znení, neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
 - b) nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú maximálne na tri roky, s upraveným právom nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v príslušnom osobitnom predpise.
 - c) Zoznam žiadateľov sa predkladá v abecednom poradí starostovi obce. Prenajímateľ písomne upovedomí len žiadateľov, ktorí boli vybratí a nájom bytu im bol schválený OcZ. Žiadateľ môže písomne odmietnuť nájom bytu s uvedením dôvodov ale zároveň musí uviesť, či chce byť evidovaný v zozname žiadateľov naďalej, v opačnom prípade bude Komisiou sociálnou, zdravotnou a bytovou zo zoznamu vyradený.



§ 5

Nájom bytu – uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu, budúci nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy sa zaväzuje, že sa bude o zverený nájomný byt riadne starať. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky s výnimkou, ak je nájomcom osoba so zdravotným postihnutím podľa osobitného predpisu, ktorej sa prenájima byt spĺňajúci podmienky osobitného predpisu, alebo osoba podľa § 4 tohto VZN.
2. Omeškanie s úhradou nájomného a služieb spojených s bývaním viac ako 2 mesiace je dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od zmluvy.
3. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu. Ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno ju uzatvoriť s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po jej uplynutí v prípade, že o podobný byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy na dobu jedného roku.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 môže prenajímateľ 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 oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov,
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, bude zaradený na posledné miesto poradovníka žiadateľov.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu sprístupnenie bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva nájomný byt riadnym spôsobom v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy a osobitných predpisov.
9. Počas lehoty uvedenej v predchádzajúcom bode prenajímateľ aj nájomca umožní vstup do bytov zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
10. Obec Rudňany zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou získaných dotácií na rozvoj bývania najmenej po dobu 30 rokov.

§ 6

Nájomné a platby za plnenia poskytované s nájmom bytu

1. Nájomné – je finančné vyjadrenie plnenia t.j. prenajatia bytu, ktorého výšku v € stanovujú právne predpisy a vyjadruje sa v ňom rozloha prenajatej plochy (obytné miestnosti a vedľajšie miestnosti), prenajímané zariadenia (kúpeľňa, kuchynská linka, WC a iné).



2. Plnenia poskytované s užívaním bytu zahŕňajú vodné a stočné, spotrebu elektrickej energie v spoločne užívaných priestoroch, prípadne iné poplatky. Tieto plnenia musia byť zvlášť dohodnuté v nájomnej zmluve ako aj sadzby za jednotlivé plnenia. Výška je stanovená dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom. (Podpísanie nájomnej zmluvy sa považuje za uzatvorenie dohody).

§ 7

Spoločný nájom bytu manželmi

1. Ak sa za trvania manželstva jeden z manželov stane nájomníkom bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomníkom bytu pred uzavretím manželstva, uzavretím manželstva vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
3. Po dohode rozvedených manželov o zániku spoločného nájmu bytu a rozhodnutí, kto zostane užívať prenajatý byt od obce Rudňany, sú bývalí manželia povinní túto skutočnosť písomne oznámiť do 30 dní odo dňa uzatvorenia dohody na Obec Rudňany. V prípade, že sa bývalí manželia nevedia dohodnúť, rozhodne o zániku spoločného nájmu bytu súd na návrh jedného z nich. Do tejto doby sú nájomníkmi spoločne.
4. Ak zomrie jeden z manželov, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel. To isté platí, ak manžel opustí trvale spoločnú domácnosť.

§ 8

Prechod nájmu bytu

1. Ak nájomca zomrie alebo trvale opustí spoločnú domácnosť a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s nimi žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt, nájomcami sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň 3 roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.
2. Žitie v spoločnej domácnosti predstavuje skutočné a trvalé spoločné bývanie a finančné podieľanie sa na úhradách za nájom a plnenia poskytované s nájmom bytu. Osoby prihlásené na trvalý pobyt v evidencii obyvateľov našej obce, ktoré v skutočnosti v byte nebývajú túto podmienku nespĺňajú.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný prenajímateľovi uhradiť poplatok z omeškania, najmenej však vo výške 0,05 % € za každý mesiac omeškania.
4. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne zhoršuje jeho užívanie, za podmienky, že ju nájomník nezapríčinil sám a úmyselne, nevhodným užívaním bytu. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali neodborne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo. Rovnaké právo má nájomca, ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
5. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závady.

§ 9

Výmena bytu

Nájomcovia obecných bytov na území Obce Rudňany sa môžu dohodnúť o výmene bytov. Dohoda musí byť odsúhlasená OcZ po prerokovaní v Komisii sociálnej, bytovej a zdravotnej.



Dohoda a súhlas musia mať písomnú formu. Obec Rudňany uzatvorí s novými nájomcami nové nájomné zmluvy.

§ 10 **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom obecného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou Obec Rudňany prenecháva v nájme obecný byt, a to na dobu určitú, alebo bez časového obmedzenia. Podmienky nájmu bytu ustanovuje zákon a iné právne predpisy
2. Nájom bytu možno ukončiť uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou
3. Pred uplynutím doby nájmu môže Obec Rudňany vypovedať nájom pri hrubom porušení povinností nájomníka vyplývajúcich z nájmu, čo je najmä včasné a v plnej výške neuhrádzané nájomné a platby za plnenia poskytované s nájmom bytu, prenechanie bytu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka, alebo iné dôvody uvádzané v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájom bytu možno ukončiť: uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
4. Starosta obce má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu, v prípade ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb, alebo ak nájomca dostal byt do nájmu, nebýva v ňom, zmenil pobyt a byt ani po vyzvaní prenajímateľom nevrátil.

§ 11 **Bytové náhrady**

Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie:

- a) náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.
- b) Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
- c) Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených /aj mimo miesta trvalého pobytu/ a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

§ 12 **Ohlasovacia povinnosť**

1. Každá osoba, ktorá sa do bytu nast'ahuje je povinná nahlásiť svoj pobyt do 3 dní po nast'ahovaní na Obecnom úrade v Rudňanoch, evidencia obyvateľstva.
2. Zmeny v počte osôb v byte je potrebné nahlásiť na Obecnom úrade v Rudňanoch do 30 dní od ich vzniku.

§ 13 **Vzájomné vzťahy a upratovanie spoločných priestorov**

1. Prenajímateľ za účelom úpravy práv a povinností prenajímateľa a nájomcov vydá domový poriadok, ktorý sú povinné dodržiavať nájomcovia a ostatní členovia domácností.
2. Každý obyvateľ bytového domu je povinný zachovávať poriadok a čistotu v bytoch, v spoločne užívaných priestoroch a v okolí bytoviek. V dome je potrebné zachovávať klud, vyhýbať sa zbytočnému hluku, zachovávať nočný klud v čase od 22.00 hod. do 06.00 hod. a tým prispievať k dobrému spolunažívaniu všetkých obyvateľov.



3. V bytových domoch, ktoré sú vlastníctvom Obce Rudňany si nájomcovia jednotlivých bytov po vzájomnej dohode vytvoria svoj vlastný systém udržiavania čistoty v spoločných priestoroch, v spoločných častiach domu a okolí bytového domu.

§ 14

Prevádzka, opravy a údržba bytového fondu

1. Obec Rudňany, ako vlastník obecných nájomných bytov (bytového fondu) tvorí mimorozpočtový fond: fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) vo výške 0,5 % z obstarávacích nákladov ceny na každý bytový dom.
2. Fond opráv je vedený na samostatnom analytickom účte.
3. Údaje o opravách sa evidujú analyticky podľa jednotlivých nájomných domov
4. Fond opráv je možné použiť na:
 - a) Údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
 - b) Odstraňovanie havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach.
 - c) Rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu.
 - d) Vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. miestnej komunikácie.
 - e) Pravidelné odborné prehliadky, revízie a odborné kontroly podľa platnej legislatívy napr.: prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových kotlov a domového plynovodu
 - f) Poistenie domu, jeho zariadenia a objektov technickej vybavenosti
 - g) Bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
5. Ak je modernizácia domu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov obce.
6. Čerpanie prostriedkov fondu opráv schvaľuje:
 - a) starosta obce, ak ide o čerpanie do sumy 3 500 EUR vrátane na jednotlivý prípad.
 - b) uznesením obecné zastupiteľstvo, ak ide o sumu vyššiu ako 3 500 EUR.
7. Povinnosti vyplývajúce z iných všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov obce ohľadom účelného, hospodárneho, efektívneho a účinného nakladania s verejnými prostriedkami tým nie sú dotknuté.

§ 15

Opravy a údržba

1. Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na Obecný úrad v Rudňanoch. Prenajímateľ vykoná obhliadku a posúdi skutočný stav. Podľa nutnosti bude vykonaná oprava.
2. Drobné opravy bytu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou špecifikované nariadením vlády SR č.87/1995 Z.Z. v znení neskorších predpisov uhrádza nájomca.
3. Potrebu výmeny bytových zariadení, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve je nutné nahlásiť prenajímateľovi na Obecnom úrade Rudňany.



4. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním, nie poškodením.
5. Stavebné úpravy bytu akéhokoľvek charakteru je nájomník povinný nahlásiť prenajímateľovi.
6. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav alebo výmeny bytových zariadení je potrebný písomný súhlas obce. V prípade poskytnutia súhlasu obce na vykonanie stavebných úprav v byte tieto si vykoná nájomca na vlastné náklady.
7. Preberanie a kontrolu opráv, ktoré hradí prenajímateľ vykonávajú poverení pracovníci obce.
8. Všetky vykonané opravy, ktoré boli nahlásené prenajímateľovi a mali za následok zmenu stavu bytu, budú zaznamenané do zápisnice o prevzatí bytu.

§ 16

Zrušovacie a záverečné ustanovenia

1. Na veci neupravené týmto VZN sa primerane vzťahujú ustanovenia príslušnej legislatívy najmä zákon č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a iné všeobecne záväzné nariadenia.
2. Týmto všeobecne záväzným nariadením obce Rudňany sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Rudňany č. 14/2008 zo dňa 29.4.2008 o pridelovaní obecných bytov a hospodárení s nimi.
3. Obecné zastupiteľstvo obce Rudňany toto Všeobecne záväzne nariadenie o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi schválilo dňa 25.5.2015 uznesením číslo 97/7/2015 .
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce Rudňany.

Miroslav Blišťan
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Rudňany
na pripomienkovanie dňa:5.5.2015
Návrh VZN zvesený dňa:20.5.2015
**VZN schválené OcZ Obce Rudňany Uznesením č. 97/7/2015 zo dňa 25.5.2015 a vyvesené
na úradnú tabuľu obce Rudňany dňa 27.5.2015.
VZN zvesené z úradnej tabule dňa 12.6.2015**



Príloha č. 1 k VZN č. 1/2015

(Žiadateľ doručí žiadosť obecnému úradu)

OBEC RUDŇANY
Obecný úrad Rudňany č.234:
05323 R u d ň a n y

Za ochranu dôverných údajov zodpovedá Obec Rudňany

Ž I A D O S Ť o nájom obecného bytu vo vlastníctve Obce Rudňany

ŽIADATEĽ

Meno, priezvisko, titul:	
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého bydliska:	

OSOBY ZAHRNUTÉ V ŽIADOSTI

Meno, priezvisko, titul:	Dátum narodenia:	Príbuzenský vzťah k žiadateľovi

SÚČASNÉ BYTOVÉ PODMIENKY ŽIADATEĽA

--

ODÔVODNENIE ŽIADOSTI

--

UCHÁDZAM SA O BYT

BEŽNÉHO ŠTANDARDU	garsónka	
	1 - izbový	
	2 - izbový	
	3 - izbový	
BEZBARIEROVÝ BEŽNÉHO ŠTANDARDU	2 - izbový	
NÍŽŠIEHO ŠTANDARDU	1 - izbový	
	2 - izbový	



(žiadateľ sa môže uchádzať len o jeden byt – záujem o byt vyznačí X)

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Podpísaný..... r.č.:..... č. OP.....

trvale bytom

Kontakt(telefón):

Vyhlasujem, že :

- nie som vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území SR
- nie som t.č. stavebníkom bytu, alebo rodinného domu na území SR
- nemám voči obci neuhradené záväzky
- splácam úver, pôžičku alebo iné splátky vo výške € mesačne.

Vyhlásenie sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na osoby zahrnuté v žiadosti.

Beriem na vedomie, že

- žiadateľ, ktorý má ku dňu podania tejto žiadosti voči obci záväzky po lehote splatnosti nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájom bytu
- nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú

Žiadateľ o byt nižšieho štandardu

- beriem na vedomie, že Obec Rudňany bude osobitným príjemcom príspevku na bývanie, resp. dávky v hmotnej núdzi, alebo sociálnej dávky, z ktorého bude uhrádzať nájomné, ostatné poplatky spojené s bývaním, prípadne škody na byte, resp. spoločných zariadeniach domu.

V Rudňanoch dňa

podpis žiadateľa

Prílohy:

- a) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok,
- b) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok,
- c) kópiu výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
- d) kópiu právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa,
- e) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím,