



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE RUDŇANY

č. 5/2023

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

Obecné zastupiteľstvo v Rudňanoch v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a doplnkov a podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva pre územie obce Rudňany toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“).

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce Rudňany (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri pridelovaní nájomných bytov, opakované uzatváranie nájomných zmlúv, výmenu bytov, dobu trvania nájmu a povinnosti nájomcov bytov, ktorým boli pridelené nájomné byty, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „podpora ŠFRB“) alebo dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „dotácia“), alebo z rozpočtových prostriedkov obce Rudňany.
2. Obec sa pri prenajímaní nájomných bytov riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Všetky byty, ktoré sa nachádzajú na území Obce Rudňany a sú v jej vlastníctve, sú byty obecné 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.



Článok 2

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:

a) dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov (ďalej len „žiadateľ“),

b) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt na území obce Rudňany, alebo súhlasí s podmienkou, že sa do 30 kalendárnych dní po uzatvorení nájomnej zmluvy na byt vo vlastníctve obce prihlási na trvalý pobyt v obci Rudňany, vrátane všetkých osôb, ktoré s ním budú pri pridelení bytu žiť v spoločnej domácnosti

c) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené všetky záväzky voči obci vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom (napr. daň z nehnuteľností, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, alebo iné splatné peňažné záväzky),

d) voči žiadateľovi nie sú vedené exekučné konania

e) žiadateľ ani osoby, ktoré s ním budú pri pridelení bytu žiť v spoločnej domácnosti nie sú nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území Slovenskej republiky s výškou podielu viac ako jedna polovica k celku alebo nemá zriadené právo bývania a užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky.

f) nefiguruje na inej žiadosti v mennom zozname všetkých osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa

g) nebola v minulosti nájomcom bytu, v ktorom by zanechal dlh na nájomnom vrátane úhrad za služby spojené s nájomom bytu, alebo neprenechal byt alebo je časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,

h) nebola v minulosti nájomcom bytu, ktorý by znehodnotil, poškodil alebo hrubo porušoval domový poriadok,

i) nemala v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka.



Článok 3

Zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu

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 -Správa bytov, ochrany prírody a krízového riadenia *Dokumenty na stiahnutie: Žiadosť o nájom obecného bytu vo vlastníctve Obce Rudňany* (ďalej len „žiadosť“)
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) Čestné vyhlásenie.
4. Preverená a úplná žiadosť sa predloží na prejednanie v Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej (ďalej len „komisia“), ktorá na základe posúdenia žiadosti a splnenia stanovených podmienok odporučí žiadosť zapísať do evidencie.
5. Žiadosť bude zaradená do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu 2 rokov odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti – doba evidencie. Žiadateľ je povinný bez vyzvania v uvedenom časovom období aktualizovať svoju žiadosť. V prípade, že tak žiadateľ neurobí, bude jeho žiadosť považovaná za neaktuálnu a bude vyradená z evidencie žiadateľov o nájom obecného bytu.
6. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
 - a) doklady preukazujúce schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (napr. zmluva o pracovnom pomere, daňové priznanie SZČO, doklady preukazujúce poberanie podpory v nezamestnanosti, dávky v hmotnej núdzi, dôchodku, materského, či rodičovského príspevku a i.),
 - b) doklady potrebné k posúdeniu žiadosti (napr. právoplatné rozhodnutia súdu o rozvoде manželov, o určení vyživovacej povinnosti, o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva po rozvoде manželstva a i.)



7. Žiadateľ je povinný:

- a) spolupracovať s povereným pracovníkom Obecného úradu v Rudňanoch pri overení skutočností potrebných pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov,
- b) pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia v zozname uchádzačov o byt, a to každý rok odo dňa podania žiadosti,
- c) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcu sa jeho osoby a blízkych príbuzných, bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,

8. Žiadosť žiadateľa Obec Rudňany vyradí z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu ak žiadateľ:

- a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti v poradovníku jednu alebo viac podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu z článku 2,
- b) neoznámi zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
- c) uvedie nepravdivé alebo neúplne údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti
- e) do uplynutia doby evidencie si neobnoví žiadosť.

9. Do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu nebude zaradený žiadateľ, ktorý protiprávne obsadil byt vo vlastníctve obce, 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.

Článok 4

Pravidlá pridelovania nájomných bytov

1. Poradie žiadateľov evidovaných v evidencii žiadateľov nie je rozhodujúce pri pridelovaní bytu do nájmu.

2. Poradie žiadateľov o byt posudzuje príslušná komisia zriadená Obecným zastupiteľstvom ako stála komisia - Komisia sociálna, zdravotná a bytová (ďalej len „Komisia“), ktorá vyhodnocuje kritéria uvedené v odseku 3 tohto článku. Na základe vyhodnotených kritérií zostaví poradovník žiadateľov.

3. Pri hodnotení kritérií sa pod pojmom žiadateľ myslí aj jeho manžel/manželka, druh/družka alebo osoby, ktoré budú byt spoločne s ním užívať.



Komisia zohľadňuje najmä tieto kritéria:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú najmä majetkové pomery (vedenie exekučných konaní, konaní o oddĺžení..) a rodinné a iné sociálne pomery;
- b) schopnosť žiadateľa platiť nájom a úhrady za služby spojené s užívaním bytu;
- c) doba evidovania v evidencii žiadateľov;
- d) dĺžka, resp. existencia trvalého pobytu v obci Rudňany;
- e) skutočnosť, či žiadateľ má/nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci;
- f) rodinné pomery a vek žiadateľa (jednotlivec, rodina, mladá rodina, za ktorú sa považuje rodina, kde je aspoň jeden z partnerov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy mladší ako 35 rokov a pod.);
- g) aktuálne bytové podmienky (bývanie u rodičov, v podnájme, v provizóriu – dočasné bývanie);
- h) zdravotný stav členov rodiny, najmä maloletých detí;
- i) dodržiavanie zásad občianskeho spolunažívania, dobrých mravov a medziľudských vzťahov;
- j) aktivity pre obec Rudňany, kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos;
- k) všetky ostatné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť zabezpečiť si svoje bývanie vlastnými prostriedkami.

4. Na základe odporúčania komisie pridelit' nájomný byt konkrétnemu uchádzačovi z poradovníka žiadateľov, vydá starosta obce oznámenie o pridelení bytu.

5. Byt môže byť pridelený nájomcovi na účely *sociálneho bývania*. Oprávnenou fyzickou osobou je pre tento účel:

osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorými sú:

- ohrozenie života alebo nemožnosť zabezpečiť si základné životné potreby, napríklad z dôvodu týrania blízkou osobou
- v dôsledku mimoriadnej havarijnej situácie spôsobenej nezávisle od jej konania, ktorá prišla o bývanie
- vážna sociálna alebo zdravotná situácia
- zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, sociálnych a všeobecne prospešných služieb, vzdelávania, kultúry alebo ochranu obyvateľov obce

6. Žiadateľ si môže podať taktiež žiadosť aj na byt *nižšieho štandardu*.

Bytom nižšieho štandardu je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu, zodpovedajú technickej norme, spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu. 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:

- 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.

7. Každý žiadateľ je povinný k žiadosti o nájom bytu 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 rozvoze 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.
- h) potvrdenie referátu miestnych daní a poplatkov obce o uhradení všetkých záväzkov voči obci

8. Pri posudzovaní žiadostí osôb uvedených v čl. 4 odsek 5 sa nebude prihliadať na podmienky uvedené čl. 4 ods. 3 písm. c), d) a j), čl. 7 písm. h).

9. Starosta obce po predchádzajúcom prerokovaní v komisii rozhodne o pridelení bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa uvedených v čl. 4 ods. 5 tohto VZN. Takto pridelených môže byť max. 20% bytov z celkového počtu obstaraných (podporených) nájomných bytov v obci Rudňany.

10. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený obecný nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do 15 kalendárnych dní odo dňa oznámenia o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude presunutá v evidencii žiadateľov o nájomný byt na posledné miesto.

11. Pridelenie bytu schvaľuje Obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania komisie



Článok 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 prenájma byt spĺňajúci podmienky osobitného predpisu, alebo osoba podľa čl. 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 nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno ju uzatvoriť s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, ktorá neprevyšuje 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. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, bude zaradený na posledné miesto poradovníka žiadateľov.
7. 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.
8. 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.
9. Obec Rudňany zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou získaných dotácií na rozvoj bývania najmenej po dobu 30 rokov



Článok 6

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
2. Obec Rudňany informuje o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Starosta rozhodne o opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu za predpokladu, že:
 - a) nájomca si riadne plnil povinnosti jemu vyplývajúce z predchádzajúcej nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) spĺňa všetky podmienky uvedené v zákone a v tomto nariadení.
4. Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt, sú povinní sprístupniť byt zamestnancom OcÚ Rudňany a členom komisie za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude obec Rudňany považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.

Článok 7

Výmena bytu

1. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu obce Rudňany. Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva starosta obce na základe podkladov vypracovaných komisiou, ktorá odporúča, resp. neodporúča starostovi obce výmenu nájomcov. Zohľadňuje sa najmä neschopnosť uhrádzať nájomné, zmena počtu izieb bytovej jednotky z objektívnych dôvodov a výmena bytu zo zdravotných dôvodov.
2. Žiadosť o výmenu bytov musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a doručená na obec Rudňany. Žiadosť o výmenu nájomného bytu môžu podať len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči obci Rudňany. Výmena bytov sa môže uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov.
3. Pri výmene s nižším počtom izieb z dôvodu neschopnosti uhrádzať predpísané nájomné je podmienkou uzavretá dohoda o uznaní dlhu a uzavretý splátkový kalendár s obcou Rudňany.



4. Pred výmenou bytu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi obhliadku nájomného bytu za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.
5. Dohoda a súhlas musia mať písomnú formu. Obec Rudňany uzatvorí s novými nájomcami nové nájomné zmluvy.
6. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas s výmenou bytov.

Článok 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.

Článok 9

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.

Článok 10

Ohlasovacia povinnosť

1. Každá osoba, ktorá sa do bytu nasťahuje je povinná nahlásiť svoj pobyt do 3 dní po nasťahovaní 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.

Článok 11

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 kľud, vyhýbať sa zbytočnému hluku, zachovávať nočný kľud 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.

Článok 12

Správa bytov a bytové fondy

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5 % ročne z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu.
3. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, stočné a elektrickej energie, ďalej internetové a televízne pripojenie a energie spoločných priestorov.



4. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa na osobitnom bankovom účte.

5. Z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.

6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia tepelných čerpadiel a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov.

7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním¹ si realizuje nájomca na vlastné náklady.

(Č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorý sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka)

Článok 13

Opravy a údržba

1. Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na Obecný úrad v Rudňanoch. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi na Obecnom úrade Rudňany.

4. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi.



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.

Článok 14 **Prechodné ustanovenia**

1. Všetky žiadosti o pridelenie nájomného bytu doručené na Obecný úrad v Rudňanoch pred účinnosťou tohto VZN sú platné a zostávajú v evidencii. V prípade potreby žiadatelia budú v primeranej lehote vyzvaní na ich doplnenie podľa podmienok tohto VZN.

2. Všetky nájomné zmluvy uzatvorené pred účinnosťou tohto VZN zostávajú v platnosti.

3. Nájomcovi, ktorý užíva nájomný byt v Obci Rudňany pridelený podľa doteraz platných predpisov, bude opakovaný nájom posudzovaný podľa tohto VZN.

Článok 15 **Záverečné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzne nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Rudňanoch dňa 11.12.2023, uznesením č. 146/11/2023 a nadobudlo účinnosť 15. dňom odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli Obce Rudňany

2. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2015 zo dňa 25.05.2015

Vyvesený na úradnej tabuli dňa: 24.11.2023

Zverejnený na webovom sídle obce dňa: 24.11.2023

Zverejnený na centrálnej elektronickej úradnej tabuli dňa: 24.11.2023

Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa: 15.12.2023

Nariadenie nadobúda účinnosť dňom: 01.01.2024

Dňom vyvesenia návrhu nariadenia začína plynúť desaťdňová lehota, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme



elektronicky alebo ústne do zápisnice na obecnom úrade. Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené.

Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa: 15.12.2023

V Rudňanoch dňa 15.12.2023

Bc. Rastislav Neuvirth
starosta obce



Príloha č. 1 k VZN č. 5/2023

(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	
NIŽŠIEHO 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.

„Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“

Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

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,