



V súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vydáva toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KAPUŠANY č. 1/2021
o pridelo vaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Kapušany

Článok 1
Základné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie postupu pri prijímaní a posudzovaní žiadostí o pridelenie nájomného bytu, vzniku a zániku nájmu, dĺžke nájmu, opakovaní nájmu, určení ceny nájomného za prenájom bytového priestoru v budovách vo vlastníctve obce Kapušany.

Článok 2
Podávanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Kapušany podáva žiadateľ prenajímateľovi, ktorým je Obec Kapušany.
2. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Kapušany môže byť fyzická osoba, ktorá dovŕši 18 rokov veku a je občanom SR.
3. Každý žiadateľ je povinný vyplniť Žiadosť o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Kapušany (príloha č. 1), ktorá musí obsahovať : meno a priezvisko žiadateľa /žiadateľov/, vek žiadateľa /žiadateľov/, počet detí, trvalý pobyt.

K žiadosti o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Kapušany treba doložiť:

- a) popis súčasnej bytovej situácie,
- b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej činnnej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
- c) čestné vyhlásenie o tom, že nebol a nie je nájomcom, spolunájomcom obecného, štátneho, družstevného, podnikového bytu, vlastníkom, väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo domu,
- d) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce (potvrdzuje Obecný úrad).

4. V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

Článok 3

Postup pri pridelení nájomného bytu

1. Každú žiadosť posúdi pracovník referátu sociálnej práce a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľa o nájomný byt vo vlastníctve obce Kapušany. Pri väčšom počte žiadateľov spĺňajúcich kritériá podľa tohto VZN rozhodne o pridelení bytu žreb za účasti členov obecnej rady a žiadateľov. Členovia obecnej rady na základe výsledkov žrebovania predložia návrh na pridelenie bytu na zasadnutie obecného zastupiteľstva.
2. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo na svojom najbližšom zasadnutí a následne obec uzavrie nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje starosta obce.
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
4. Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
6. Obecný úrad Kapušany eviduje žiadosti uchádzačov o nájomný byt odo dňa ich doručenia až do 31.12. daného roka.

Článok 4

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - a) označenie zmluvných strán,
 - b) začiatok nájmu, dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu,
 - f) výšku finančnej zábezpeky,
 - g) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - h) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - i) skončenie nájmu,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Nájomnú zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce Kapušany je žiadateľ povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že žiadateľ o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenajatie bytu.
3. Nájomná zmluva medzi obcou a nájomcom nájomného bytu vo vlastníctve obce Kapušany sa uzatvára na dobu určitú, a to na maximálne 3 roky.

4. Nájomná zmluva o pridelení nájomného bytu vo vlastníctve obce Kapušany obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá má výšku trojmesačného nájomného. Zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je v deň podpisu nájomnej zmluvy.
5. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Článok 5

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomca nájomného bytu môže požiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu. Nájomcovi vzniká nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu, ak si riadne plnil a plní svoje povinnosti nájomcu a spĺňa podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa tohto VZN. V prípade, ak si nájomca riadne neplnil resp. neplní svoje povinnosti nájomcu obec môže žiadosť nájomcu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu zamietnuť. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať prenajímateľa minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomnej zmluvy.
2. Uplynutím dohodnutej doby nájmu (ak sa účastníci nedohodnú inak), nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
3. Nájomca nájomného bytu môže požiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu. Nájomcovi vzniká nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu, ak si riadne plnil a plní svoje povinnosti nájomcu a spĺňa podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa tohto VZN. V prípade, ak si nájomca riadne neplnil resp. neplní svoje povinnosti nájomcu obec môže žiadosť nájomcu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu zamietnuť. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať prenajímateľa minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomnej zmluvy.

Článok 6

Stanovenie ceny nájomného

1. Ročné nájomné za prenájom 1 m² plochy bytových priestorov vo vlastníctve obce Kapušany (bez cien za služby ako EE, plyn, vodné a pod.) je stanovené nasledovne:
 - a) obytná plocha 13,46 €/ m²/rok
 - b) vedľajšie plochy bytu 6,29 €/ m²/rok
2. Fond prevádzky opráv a údržby sa určí dohodou, najmenej vo výške 0,5% z nájomného.
- 3.

Článok 7

Zásady čerpania finančnej zábezpeky

1. Finančná zábezpeka sa použije na:
 - a) úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu,

- b) úhrady a práce za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
2. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Článok 8

Spôsob platby, splatnosť nájomného a platby za služby spojené s nájmom

1. Plnú výšku nájomného, zálohu a doplatok za služby spojené s nájmom stanovené zmluvou, nájomca uhrádza jednorazovo, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet obce, ktorý je uvedený v záhlaví nájomnej zmluvy.
2. Splatnosť nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním bytu je do 20. dňa daného mesiaca, za ktorý sa platí nájomné.

Článok 9

Zánik nájmu bytu

1. Všeobecne podmienky zániku nájmu bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
2. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, vzniká dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
3. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
4. Ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
5. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 12:00 hodiny, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok 10 Prechodné ustanovenia

1. S nájomcom, ktorý mal uzatvorenú nájomnú zmluvu podľa doterajších predpisov a táto nie je v súlade s ustanoveniami tohto VZN č. 1/2021, uzatvorí obec ako prenajímateľ novú nájomnú zmluvu v lehote do 60 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti VZN č. 1/2021 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Kapušany.
2. Všetky náležitosti súvisiace s nájmom bytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve obce a nie sú upravené v tomto VZN, sa vždy upravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

Článok 11 Záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN č. 1/2021 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Kapušany bol vyvesený na obecnej tabuli od 07.04.2021 do 21.04.2021. K návrhu boli podané štyri pripomienky.
2. VZN č. 1/2021 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Kapušanoch dňa 23.04.2021 uznesením č. 20/2021.
3. Na úradnej tabuli bolo VZN č. 1/2021 vyvesené dňa 29.04.2021 a účinnosť nadobúda pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

V Kapušanoch, dňa 29.04.2021

RNDr.  Guteková
starostka obce



5/5

Telefón
+421 51 7941 102

e-mail
starostka@kapusany.sk

Číslo účtu
SK74 0200 0000 00362 4572

IČO
00327239

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Kapušany

A. Žiadateľ :

1. Titul, meno a priezvisko:
2. Trvalý pobyt (obec, ulica, číslo domu, PSČ):
3. Prechodný pobyt (obec, ulica, číslo domu, PSČ):
4. Dátum narodenia:
5. Rodinný stav:
6. Emailová adresa :

B. Členovia domácnosti zahrnutí do žiadosti

	Meno a priezvisko	Trvalý pobyt	Rok narodenia	Vzťah k žiadateľovi
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

C. Bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého bydliska:

1. Žiadateľ v súčasnosti býva:
 - a) u rodičov
 - b) u iných príbuzných
 - c) u cudzích (podnájom, slobodáreň, ubytovňa), uviesť kde:
 - d) inde, uviesť kde:

D. Dôvod podania žiadosti :

.....
.....
.....
.....

E. Súhlas so spracovaním osobných údajov

Osobné údaje poskytuje žiadateľ obci Kapušany –pre účel zaradenia do evidencie žiadostí o nájom obecného bytu dobrovoľne. Žiadateľ súhlasí so spracovaním osobných údajov žiadateľa uvedených v tejto žiadosti v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v rozsahu, ktorý vyžaduje vybavenie jeho žiadosti.

V Kapušanoch, dňa

Podpis žiadateľa:.....

Prílohy:

- a) popis súčasnej bytovej situácie,
- b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
- c) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce (potvrďuje Obecný úrad Kapušany).