

	Všeobecne záväzné nariadenie	Číslo: VZN – 3/2016
	OBEC PRÍBELCE	Výtlačok číslo: 1
Návrh tohto nariadenia/VZN:		
Vyvesené na úradnej tabuli:		01. 03. 2016
Zverejnené na internetovej adrese:		01. 03. 2016
Lehota na podanie pripomienok do:		11. 03. 2016
Schválené nariadenie/VZN:		
Schválené OcZ:		07.03.2016
Vyvesené na úradnej tabuli:		18.03.2016
Účinné:		02.04.2016

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Príbelce č. 3/2016 o podmienkach pridelovania a užívania obecných nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo obce Príbelce na základe samosprávnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa ustanovení § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), sa uznieslo na tomto

Všeobecne záväzným nariadením Obce Príbelce č. 3/2016 o podmienkach pridelovania a užívania obecných nájomných bytov

Článok 1 Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomných bytov upravených zákonom.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Príbelce, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 40 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené § 12 zákona.
5. Obec Príbelce zabezpečuje správu nájomných bytov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa zákona a Občianskeho zákonníka.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona.
2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom v 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 pre 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 doplnení niektorých zákonov v znení neskorších prepisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3a) a 3b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Príbelce, ale tiež pre ostatných občanov Slovenskej republiky.

Článok 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Príbelce, prostredníctvom obecného úradu.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie bytu“, ktoré bude zverejnené na webovom sídle obce Príbelce: www.pribelce.ocu.sk.
3. Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko, rodné číslo, telefonický kontakt žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky,
 - b) miesto trvalého pobytu/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 Sociálne 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) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom alebo správcom dane osvedčená kópia daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúce zdaňovacie obdobie žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom, v potvrdení zamestnávateľa o čistom príjme sa uvedú prípadné ďalšie zrážky zo mzdy,
 - i) čestné vyhlásenie, že žiadateľ, manžel/-ka, druh/družka nevlastní iný 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 (napr. v prípade žiadateľa o nájomný byt s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb.) aj potvrdenie odborného lekára o zdravotnom postihnutí),
 - k) súhlasy so spracovaním osobných údajov osôb uvedených v podanej žiadosti na účely pridelenia nájomného bytu.
4. Žiadatelia o nájomný byt budú zapísaní do evidencie žiadateľov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti, ktorá bude spĺňať požadované skutočnosti uvedené v odseku 3.
5. Informácie súvisiace s prideľovaním nájomných bytov poskytuje obec prostredníctvom administratívneho pracovníka obecného úradu, ktorý tiež vydáva tlačivá žiadosti o pridelenie nájomného bytu (tlačivá sú taktiež zverejnené na webovej stránke obce), kontroluje úplnosť ich vyplnenia, ako i požadované doklady potrebné k podaniu žiadosti.
6. V prípade, že žiadosť je nekompletná, obecný úrad žiadosť vráti žiadateľovi s pokynmi na doplnenie podávanej žiadosti a určí primeranú lehotu na doplnenie údajov.
7. Ak žiadosť spĺňa všetky požadované skutočnosti podľa odseku 3, 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.
8. 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.
9. 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.

Článok 4

Postup pri prideľovaní a nájme bytov

1. Podané žiadosti prerokuje bytová komisia, ktorú zriadi Obecné zastupiteľstvo obce Príbelce.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - trvalý pobyt v obci Príbelce, príp. rodinné väzby v obci,
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých a plnoletých nezaopatrených detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - dátum podania žiadosti, resp. podanie žiadosti v minulosti,
 - výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,
 - finančné možnosti splácania nájomného.

3. Nájomný byt nie je možné pridelit' záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
4. Bytová komisia po posúdení žiadostí zostaví zo zoznamu uchádzačov, ktorí spĺňajú všetky podmienky, poradovník a odporučí starostovi obce nájomníkov pre jednotlivé byty.
5. Starosta obce na základe odporúčenia bytovej komisie vyzve vybraných žiadateľov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
6. Poradovník bude zverejnený v obci na mieste obvyklom.
7. Obec písomne informuje žiadateľov, ktorí neboli zaradení do poradovníka.
8. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako aj námietky sa podávajú písomne poštou na adresu Obecného úradu alebo osobne do podateľne Obecného úradu.
9. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta obce.
10. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 12 ods. 4 zákona a článku 2 ods. 3 písm. c) a d) tohto VZN.
11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Článok 5 **Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. 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, ktorej sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo
 - b) ak nájomca je osobou podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, zákone a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

- a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona,
- b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona.

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takej fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.

8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7, slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

9. Nájomnú zmluvu na byt možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutie na bytový dom.

10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11. 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.

12. Nájomca bytu nesmie dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

13. Nájomca požiadala o uzavretie novej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy písomne obec doručeními žiadosť na obecný úrad najmenej dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 6

Zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto podľa tohto VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa.

2. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ vypovedať ak:

- a) nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN a kritérií stanovených obcou,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu:
 - mešká so zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace,
 - prenechá byt alebo jeho časť do užívania tretej osobe,
 - nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, napriek upozorneniam poškodzujú prenajatý byt, spoločné priestory a spoločné zariadenie v bytovom dome,
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je bývanie,
 - nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,

- porušuje domový poriadok.
- 3. Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej doby (odsek 1 písm. c) tohto článku), ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 5. Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 6. Týmto VZN nie sú dotknuté práva a povinnosti vyplývajúce z iných platných právnych predpisov.
- 7. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Ďalej 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.

Článok 7 **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Príbelce.
4. Toto VZN Obce Príbelce schválilo Obecné zastupiteľstvo v Príbelciach na svojom 14. zasadnutí dňa 17.03.2016 pod číslom uznesenia 104/2016 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia.

V Príbelciach, 18.03.2016

Ing. Tibor Čierny
starosta obce