

VZN obce Žabokreky nad Nitrou č. 1/2016

o prenájaní obecných nájomných bytov

Návrh vyvesený na úradnej tabuli v obci:	29.03.2016
Návrh zvesený z úradnej tabule v obci:	21.04.2016
Návrh zverejnený na internetovej stránke obce:	29.03.2016
Návrh stiahnutý z internetovej stránky obce:	
Návrh schválený v OZ:	20.04.2016
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci:	21.04.2016
VZN zverejnené na internetovej stránke obce:	21.04.2016
VZN nadobúda účinnosť:	05.05.2016

Obecné zastupiteľstvo v Žabokrekoch nad Nitrou podľa § 6 ods.1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zákona NR SR 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 zákona č. 134//2013 Z.z. vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

Časť I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

- 1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenájmania obecných nájomných bytov, stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov 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 Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z..
- 2) Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
- 3) Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi (napr. OZ, zákon č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami).

- 4) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Žabokreky nad Nitrou s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia
- 5) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR s Štátneho fondu rozvoja bývania
- 6) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.
- 7) Prenajímateľom obecných bytov je obec Žabokreky nad Nitrou, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

Časť II. UCHÁDZAČI O OBECNÝ NÁJOMNÝ BYT

§ 2

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 splňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z..
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 1 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a 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
 - 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 nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu(napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
 - e) osoba, ktorá nie je vlastníkom rodinného domu alebo bytu v bytovom dome, ani jeho (jej) manželka (manžel), druh (družka).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a). 3 b) 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 vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 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. V prípade, že žiadosť o prenajatie obecného bytu neobsahuje údaje v súlade s týmto VZN, vyzve obecný úrad občana, aby tieto údaje v stanovenej lehote doplnil.
8. Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o obecný byt tri roky odo dňa ich doručenia na obecný úrad.

Časť III. POSTUP PRI ROZHODOVANÍ O OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOCH

Kapitola 1. Spôsob pridelovania obecných nájomných bytov

§ 3

1) O pridelení obecných nájomných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Komisie pre pridelovanie obecných nájomných bytov. Pridelovanie obecných nájomných bytov sa môže uskutočniť na základe kritérií (bližšie v bode 3.2 tejto časti) alebo verejným losovaním. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže Obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o pridelení obecného nájomného bytu na základe návrhu starostu obce.

2) Z uchádzačov evidovaných na obecnom úrade sa zostavuje zoznam uchádzačov o obecný byt, ktorý v prípade potreby (uvolnenia obecného bytu) Komisia pre pridelovanie bytov prehodnocuje.

- 3) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne prikladá nasledovné prílohy:
- a) prehlásenie o počte detí uchádzača - starostlivosť o ne, riadna školská dochádzka, že sa nedopúšťajú protispoločenskej činnosti, miera starostlivosti uchádzača o svoje deti resp. o deti pridelené do osobnej starostlivosti (prikladajú len žiadatelia, ktorí majú deti v inej škole ako MŠ a ZŠ Žabokreky nad Nitrou),
 - b) daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok alebo potvrdenie o trvaní pracovného pomeru od zamestnávateľa,
 - c) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce,
 - d) neoddeliteľnou súčasťou žiadosti o obecný byt je dotazník, ktorý tvorí prílohu č.1 tohto nariadenia a čestné prehlásenie, ktoré tvorí prílohu č. 2.

3.1) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie obecného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií, ktoré zohľadňujú požiadavky obsiahnuté v zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery,
- b) vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,
- c) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti,
- d) vykonávanie spoločensky významného povolania,

- e) povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
- f) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
- g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti,
- h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
- i) povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
- j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. pri dotačných bytoch alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),
- k) primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),
- l) iné zreteľa hodné skutočnosti.

4. Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom obecného bytu, ostávajú zaradení v zozname uchádzačov o obecný byt po dobu troch rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného bytu na Obecnom úrade v Žabokrekochoch nad Nitrou.

Časť IV. UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

§ 5

- 1) Na každý obecný nájomný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 2) 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) výška 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 vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenájom bytu. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadov:
 - ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona,

ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, 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 s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 5) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 6) Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom 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 plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
- 7) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 8) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, má nárok na pridelenie ďalšieho bytu až po predložení a prerokovaní opätovnej žiadosti Komisiou pre pridelovanie obecných nájomných bytov.

§ 6

Záverečné ustanovenia

- a) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
- b) Prenajímateľ na stránke obce Žabokreky nad Nitrou zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.
- c) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Žabokrekoch nad Nitrou.
- d) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo v Žabokrekoch nad Nitrou na svojom zasadnutí dňa 20.04.2016 uznesením č. 3/IV/2016.
- e) Schválením tohto VZN č.1/2016 sa ruší VZN č. 1/2015 zo dňa 04.02.2015, schválené uznesením č. 13/II/2015.
- f) Toto VZN nadobúda účinnosť 15.dňom od zverejnenia.

V Žabokrekoch nad Nitrou, dňa 21.04.2016

Ing. Otakár Sneženka
starosta obce

Príloha č.1 : Dotazník

Príloha č.2 : Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Dotazník

Žiadateľ..... žiada s..... počet detí

1. Som občan obce Žabokreky nad Nitrou s trvalým pobytom?

áno nie

Keď áno, od kedy

1.1 Ďalšie osoby, ktoré budú bývať v nájomnom byte sú občania v Žabokrekoch nad Nitrou?

áno nie

2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?

áno nie

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

áno nie

Keď áno, akú?

3. V súčasnosti bývam (nehodiace možnosti prečiarknite):

a) u rodičov v byte

b) u rodičov v dome

c) v podnájme

d) vo vlastnom byte či dome

e) inak (napíšte ako)

4. Vlastnia moji rodičia viac ako jeden dom alebo byt?

áno nie

5. Vlastnia rodičia osoby, s ktorou o nájomný byt žiadam viac ako jeden dom alebo byt?

áno nie

6. Som samostatne zárobkovo činná osoba alebo som v trvalom pracovnom pomere?

áno nie

Keď áno, od kedy?

7. Rodinný stav žiadateľa:

- a) slobodný
- b) ženatý
- c) rozvedený
- d) vdova, vdovec

7.1 Uveďte počet detí ktoré budú bývať v bytovom dome

8. Aký byt si chcete prenajať od obce?

- a) jednoizbový
- b) dvojizbový
- c) trojizbový

Príloha č. 2

Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Podpísaný/á, narodený/á dňa,

bytom

TÝMTO ČESTNE PREHLASUJEM,

že v dotazníku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou mojej žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu v obci Žabokreky nad Nitrou som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje.

Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé alebo závažným spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V dňa.....

.....
podpis