

NÁVRH

Všeobecné záväzné nariadenie

Č. 6/2016

O podmienkach nakladania s nájomnými bytmi obstaranými z verejných prostriedkov

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Velušovce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“).
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Velušovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 20 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.
5. Pri uzatvorení zmluvy o nájme bytu obec Velušovce dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z..

Čl. 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80m² pre byt bežného štandardu alebo 60m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%, ak ide o stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. je:
 - A. osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima,
 - B. osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima ak:
Ba, členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím

Bb, ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

Bc, aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúrnu alebo ochranu obyvateľov obce.

4. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovou činnou osobou.
5. Žiadateľ ani jeho manželka, druh a družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou $\frac{1}{2}$ rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
6. Pri zisťovaní príjmov podľa ods.3 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa §3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č. 601/2003 Z.z.“). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z.z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
7. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
8. Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
9. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Velušovce, ale tiež i pre ostatných občanov v SR.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Velušovce.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá je prílohou č. 2 tohto VZN a povinné prílohy:
 - A. čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - B. potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - C. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - D. iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavky na dieťa, daňový bonus a iné)

- E. žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o nájomné byty. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
 4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomné byty.
 5. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenájomník vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
 6. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt bytová komisia pri Obecnom zastupiteľstve obce Velušovce, ktorá následne odporučí obecnému zastupiteľstvu navrhnutého nájomníka schváliť.
- Kritéria na posudzovanie žiadostí tvoria prílohu č. 3 tohto VZN.

Čl. 4 **Nájomná zmluva**

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - A, začiatok nájmu,
 - B, dobu nájmu,
 - C, výšku mesačného nájmu,
 - D, podmienky opakovaného uzatvorenia 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, podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - H, skončenie nájmu,
 - I, zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky, okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenájma bezbariérový nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac na 10 rokov.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude

- prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomných bytov s osobitným režimom:
 - a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods 3 písm. A,
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. B,
 6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca byť (v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich) v pracovnom pomere, samostatne zárobkovo činnou osobou, vedený na úrade práce alebo byť poberateľom dôchodku (invalidného, starobného)
 7. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu s osobitným režimom, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 3, avšak najviac na 1 rok.
 8. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať 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.
 9. Finančná zábezpeka podľa ods. 8 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného 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.
 10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
 11. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 5

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - A. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - B. písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,

- C. písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - D. písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak
- A. nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
 - B. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - C. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - D. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - E. nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmete byte iné osoby,
 - F. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. 6

Osobitné ustanovenia

Počas doby, po ktorú bude zachovaný charakter bytu (najmenej 20 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, obce Velušovce a iných kontrolných úradov s cieľom vykonaná kontroly technického stavu bytu.

Čl. 7

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomných bytov.
2. VZN č. 6/2016 o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov bolo schválené obecným zastupiteľstvom vo Velušovciach dňa uznesením číslo-

3. Toto VZN č. 6/2016 nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli, t.j. dňom

Ing. Rastislav Zemánik
starosta obce

Zverejnenie	Dátum
Návrh vyvesený na úradnej tabuli	
Návrh zvesený z úradnej tabule	
Schválené znenie VZN	
Vyvesené na úradnej tabuli	
Nadobúda účinnosť dňa	