

Zverejnené na webovej stránke www.zamutov.sk dňa: 12.05. 2021

Schválené dňa:

Účinnosť nadobúda:

Návrh

Všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Zámutov

Obecné zastupiteľstvo v Zámutove na základe § 6, ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, a podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a na základe zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení obce (ďalej len VZN).

Článok 1

Predmet nariadenia

Toto VZN upravuje postup prenajímateľa pri prenájaní a užívaní nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve obce Zámutov postavených z finančných prostriedkov obce a štátu (ŠFRB) a zásady výberu nájomníkov.

Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Zámutov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Obec Zámutov bude vykonávať správu budovy.

Článok 2

Účel nariadenia

1) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

2) Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú alebo budú financované z dotácie Ministerstva vstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov Obce Zámutov.

Článok 3

Nakladanie s nájomnými bytmi

Nájomné byty nižšieho štandardu sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní:

1) Obec prenajme nájomcovi byt, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z. z., ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu alebo kúpu nájomných bytov:

a. prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje **trojnásobok** životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal).

b. prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje **štvornásobok** životného minima ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.

2) Žiadateľ o nájomný byt je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere, ak sú manželia aspoň jeden musí byť zárobkovo činný alebo v trvalom pracovnom pomere.

3) Žiadateľ o nájomný byt dovšil vek 18 rokov, je spôsobilý na právne úkony a podal žiadosť o nájom

bytu.

4) Žiadateľ o nájomný byt má splnené všetky záväzky voči obci a nemá voči obci Zámutov nedoplatky na daniach a poplatkoch.

5) Žiadateľ o nájomný byt je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Zámutov, alebo bez trvalého pobytu a po podpísaní nájomnej zmluvy bude občanom obce Zámutov.

Článok 4

Zásady správy nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú a to na 1 rok. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

2. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

3. Výška nájmu a zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, ako spotreba elektrickej energie za spoločne užívané priestory, vodné a stočné, poisťné a preddavok na fond údržby a opráv sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov. Výška zálohových platieb na vytvorenie fondu údržby a opráv budú upravené minimálne na **1 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov ročne.**

4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.

5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka ani výmenu bytu.

6. Žiadateľ je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Zámutov každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 3 v bodoch č. 1 až 6 tohto VZN.

7. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

9. Súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vyprataním bytu.

10. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie s užívaním bytu je mesačne, vždy do 20. dňa príslušného mesiaca.

Článok 5

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 1 rok s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, . Ak nájomcom je občan s takým zdravotným postihnutím doba nájmu môže byť najviac 10 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. a v osobitnom predpise (§ 711 OZ). O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu spĺňa požiadavky § 12 ods. 4 zákona 443/2010. Pred uzavretím nájomnej zmluvy sa umožní nájomcovi prehliadka nájomného bytu.

2. Cena ročného nájmu sa určí dohodou vo výške max. 5 % z obstarávacej ceny bytu. Výšku nájomného schvaľuje uznesením obecné zastupiteľstvo.

3. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

4. **Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vopred, ktorá nesmie presiahnuť výšku 6 mesačného nájomného, pre zabezpečenie nákladov na odstránenie spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení, za prípadné poškodenie bytu alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu a na splácanie dlžného nájomného.** Lehota na uloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu a môže byť použitá

na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte.

Článok 6 Zánik nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku 6 bod. č. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Nájom zaniká pred uplynutím doby nájmu:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán.
 - b. písomnou výpoveďou. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
2. Nájom zaniká písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
3. Nájom zaniká smrťou nájomníka a bytová komisia následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúcí.
4. Nájom zaniká so súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v článku 3 v bodoch č. 1 až 6 tohto VZN.
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ako nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Nájom bytu sa končí dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky po výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určené príslušným doručovacím úradom.

Článok 7 Kontrola

- 1) Kontrolu nad dodržiavaním ustanovení tohto VZN sú oprávnení vykonávať:
 - a. starosta obce Zámutov
 - b. poslanci obecného zastupiteľstva Zámutov
 - c. kontrolór obce Zámutov
 - d. poverení zamestnanci Obce Zámutov

Článok 8 Účinnosť a dostupnosť VZN

1. Podľa Výnosu MV a RR č. V-1/2007, § 5 ods. 2 písm. b) a c), obec môže 10 % NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v článku 3, ak tento žiadateľ zabezpečuje spoločné, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, najmenej však jeden byt, alebo obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstarávanie bytov súvisí s realizáciou významnej investície. Posúdenie skutkového stavu vykoná bytová komisia a následne Obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto VZN nadobúda platnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce po schválení obecným zastupiteľstvom.
4. Toto VZN je zverejnené prostredníctvom web stránky obce a je prístupné na Obecnom úrade Zámutov.

Podľa § 47 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, toto všeobecne záväzné nariadenie je možné preskúmať súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

V Zámutove dňa 12.05.2021

Stanislav Duda
starosta obce

Príloha č. 1 Dotazník

Príloha č. 2 Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Dotazník

Žiadateľžiada spočet detí

1. Som občan Zámutova s trvalým pobytom?

Keď áno, od kedy

2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

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?

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

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

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

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 bytu v obci Zámotov 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