

Zverejnené na webovej stránke [www.zamutov.sk](http://www.zamutov.sk) dňa: 31.05. 2021

Schválené dňa: 28.05.2021

Účinnosť nadobúda: 14.06.2021

## **Všeobecne záväzné nariadenie č.4/2021 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 prenajímaní 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 výstavby 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 dovŕšil 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 **0,5 % 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 vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.

10. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie s užívaním bytu je mesačne, vždy do 25. 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 5 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 Zámutovej
  - b. poslanci obecného zastupiteľstva Zámutovej
  - c. kontrolór obce Zámutovej
  - d. poverení zamestnanci Obce Zámutovej

## **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 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Zámutovej dňa 28.05.2021 uznesením č. 192/19/2021.
4. Toto VZN nadobúda 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce, t.j. dňom 14.06.2021.

5. Toto VZN je zverejnené prostredníctvom web stránky obce a je prístupné na Obecnom úrade Zámotov.

V Zámutove dňa 28.05.2021

Stanislav Duda  
starosta obce

Príloha č. 1 Dotazník

Príloha č. 2 Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

## Dotazník

**Žiadateľ/-ka:**

Meno, priezvisko:.....

Dátum narodenia: .....

Adresa trvalého pobytu: .....

**Manžel/-ka, Druh/Družka:**

Meno, priezvisko: .....

Dátum narodenia .....

Adresa trvalého pobytu: .....

Žiadateľ .....žiada s .....počet 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. Uveďte výšku príjmu k 31.12. predchádzajúceho roka .....****- Doložte potvrdenie zamestnávateľa o existencii pracovného pomeru**

V zmysle zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov dávam svojím podpisom súhlas pre vlastníka bytov – Obec Zámutov na spracovavanie mojich osobných údajov uvedených v žiadosti a dotazníku na bytové účely.

V .....dňa.....Podpis žiadateľa/-ky: .....

V zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov dávam svojím podpisom súhlas pre vlastníka bytov – Obec Zámutov na spracovanie mojich osobných údajov uvedených v žiadosti a dotazníku na bytové účely.

V ..... dňa .....Podpis manžela/-ky, druha/družky:.....

**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