

OBEC MALÉ DVORNÍKY



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE č. 04/2017 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov

Prijatí uznesením Obecného zastupiteľstva č. 2/2017 bod III., zo dňa 18.07.2017

Návrh zverejnené dňa : 02.07..2017

Návrh zvesené dňa : 17.07.2017

Zverejnené: 18.07.2017

Platné od: 02.08.2017

**Všeobecne záväzného nariadenia („VZN“)
obce Malé Dvorníky č.4 /2017
o podmienkach pridelovania nájomných bytov v bytových domoch postavených s podporou
štátu vo vlastníctve obce Malé Dvorníky**

Obecné zastupiteľstvo v Malých Dvorníkoch

podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa na svojom zasadnutí dňa .18.07.2017 uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**Všeobecne záväzného nariadenia („VZN“) obce Malé Dvorníky
č. /2020**

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov v bytových domoch postavených s podporou
štátu vo vlastníctve obce Malé Dvorníky**

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzného nariadenie upravuje:
 - žiadateľov nájomných bytov, oprávnenú osobu pre poskytnutie sociálneho bývania v nájomnom byte a podmienky evidencie žiadostí na pridelenie nájomných bytov,
 - podmienky a postup prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve obce do užívania fyzickým osobám (žiadateľom),
 - podmienky a zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomných zmlúv,
 - nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu.
2. Pod nájomnými bytmi sa v zmysle tohto všeobecne záväzného nariadenia rozumejú byty vo vlastníctve obce Malé Dvorníky, obstarané s použitím verejných prostriedkov – postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ako „ŠFRB“) a z prostriedkov poskytnutých ŠFRB, ďalej z dotácie poskytnutej Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej ako „ministerstvo“), ktoré realizuje výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.

Článok II.
Žiadateľ nájomného bytu
Oprávnená osoba pre poskytnutie sociálneho bývania a evidencia žiadostí na pridelenie
nájomných bytov

1. Žiadateľom nájomného bytu (ďalej aj ako „**žiadateľ**“) je fyzická osoba, ktorá spĺňa nasledovné podmienky ako aj podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.:
 - a) podal si písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu,
 - b) v čase podania žiadosti o nájom bytu dovŕšil vek 18 rokov,
 - c) má trvalý pobyt na území obce Malé Dvorníky,
 - d) má pravidelný mesačný príjem, z ktorého je schopný platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu,
 - e) v čase podania žiadosti má splnené všetky splatné záväzky voči obci Malé Dvorníky,
 - f) nie je nájomcom alebo väčšinovým vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie.
2. Oprávnenou osobou pre poskytnutie sociálneho bývania v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. je osoba:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom 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 obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
3. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu, a to zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci 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 Článku II. ods. 2 tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. **Obecné zastupiteľstvo** (ďalej tiež ako „**OZ**“) preskúma, či žiadosť o pridelenie nájomného bytu

(ďalej tiež ako „**žiadosť**“) je v súlade s podmienkami stanovenými týmto VZN a vyššie spomenutými zákonmi.

8. V prípade, ak žiadosť žiadateľa neobsahuje údaje potrebné k rozhodovaniu, alebo sú údaje neaktuálne, obec po posúdení žiadosti starostom obce a na návrh OZ vyzve žiadateľa, aby tieto údaje písomne doplnil a oznámil obci Malé Dvorníky v primeranej lehote, ktorá nesmie byť dlhšia ako 30 dní. V prípade, ak žiadosť nebude v tejto lehote doplnená, tak bude považovaná za bezpredmetnú. Žiadateľ bude o tom písomne informovaný.
9. Oznámenie o zaevidovaní resp. nezaevidovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu podpisuje starosta obce, pričom jedno vyhotovenie tohto oznámenia bude doručené žiadateľovi.
10. Žiadateľ je povinný preukazovať potvrdením každoročne najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roku výšku príjmu podľa Článku II. ods. 2 tohto VZN. Na túto skutočnosť bude upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti.
11. Žiadosť sa vyradí z evidencie po posúdení starostom obce a na návrh OZ, ak:
 - žiadateľ zoberal svoju žiadosť späť,
 - žiadateľ prestane byť oprávnenou osobou v zmysle Článku II. ods. 2 tohto VZN,
 - žiadateľ nesplní svoju povinnosť ustanovenú v Článku II. ods. 10 tohto VZN,
 - žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu a pridelený nájomný byt prevziať.

Článok III.

Postup pridelenia bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo obce Malé Dvorníky na základe návrhu komisie.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:
 - a) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. vlastníctvo nehnuteľností),
 - b) pravidelný príjem žiadateľa,
 - c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa - skúmajú sa súčasné bytové podmienky, počet detí a iné skutočnosti podľa posúdenia komisie,
 - d) zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb s ním bývajúcich,
 - e) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
 - f) pri výbere sa zohľadňuje počet rodinných príslušníkov žiadateľa vzhľadom k veľkosti prideleného bytu,
 - g) pridelenie nájomného bytu v minulosti, resp. viacnásobné odmietnutie prideleného bytu,
 - h) dlžoba voči obci.
3. Vo výnimočných prípadoch je možné prideliť byt aj žiadateľovi - nájomcovi iného obecného bytu – a to podľa potreby väčší, menší, vhodnejší zo zdravotných alebo iných závažných dôvodov na základe odporúčania komisie za podmienky, že žiadateľ odovzdá doteraz užívaný byt obci (písomnou dohodou podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov) do piatich dní od prevzatia prideleného druhého bytu.
4. Ak podmienku na pridelenie bytu spĺňa viac uchádzačov ako je počet bytov na pridelenie, môže

obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o výbere žiadateľov , pričom prednosť pri výbere má:

- žiadateľ so zdravotným postihnutím, prípadne rodinný príslušník žijúci s ním v jednej domácnosti,
- osamelý rodič s jedným nezaopatreným dieťaťom alebo
- mladá rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku.

5. Nájom bytov osobitného určenia

- a) Vyčlenenie bytov osobitného určenia okrem bezbariérových bytov schvaľuje miestne zastupiteľstvo.
- b) Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu.
- c) Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

Článok IV.

Podmienky a zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomných zmlúv

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Malé Dvorníky, ktorým bol nájom žiadateľa schválený, uzatvára obec so žiadateľom písomnú zmluvu o nájme bytu.
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 v znení neskorších predpisov.
3. 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 (resp. platby súvisiace s nájomným) 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) spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Doba nájmu, na ktorú je možné uzavrieť nájomnú zmluvu, je najviac tri roky, okrem prípadov ustanovených zákonom č. 443/2010 Z. z. a to:
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 predmetného zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri

dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise č. 443/2010 Z. z. a v tomto VZN. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy môže nájomca požiadať obec písomne najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva o nájme bytu uzavretá a rovnako je povinný doložiť potrebné doklady v súlade s týmto VZN.

6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom obce, ministerstva, príslušného okresného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok V.

Nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu

1. Na určenie výšky nájomného sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je v súčasnosti Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.
2. Výška poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu sa bude odvíjať od aktuálnych cien dodávateľov energií v zmysle cenových výmerov a bude vyúčtovaná raz ročne po doručení vyúčtovacích faktúr za energie, najneskôr do 31.05. kalendárneho roka.
3. Nájomné spolu s poplatkami za služby spojené s užívaním nájomných bytov sú splatné na bežný mesiac, a to vždy najneskôr k 18. dňu mesiaca. Spôsob úhrady nájomného upravuje nájomná zmluva uzatvorená medzi obcou, ako prenajímateľom a nájomcom.
4. Nájomná zmluva ďalej musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného. Lehota na uloženie finančnej zábezpeky je maximálne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. V prípade, že k podpisu zmluvy o nájme bytu nedôjde je obec povinná finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nákladov na prípadné poškodenie bytu. Obec finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
5. Vlastník nájomného bytu je povinný tvoriť z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
6. Obec nie je oprávnená požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia priamo s užívaním bytu.

Dvorníky výpoveď nájmu obcou Malé Dvorníky nastáva ak nájomca:

1. Nesplňa podmienky stanovené v článku 2 predmetného VZN,
2. porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
3. alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
4. využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Malé Dvorníky ako vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
5. nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
6. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 9

Domový poriadok

1. Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

§ 10

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.
2. Výnimku z tohto VZN (okrem starostu obce § 5 ods.2) môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so zákonom 443/2010 Z. z. a 277/2015 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Malých Dvorníkoch formou dodatkov.
4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Malé Dvorníky, dňa 18.07.2017 uznesením č. 2/2017 bod. č. 3 a nadobúda účinnosť dňa 02.08.2017.

V Malých Dvorníkoch , dňa 30.06.2017

Ing .Zoltán Marczell
Starosta obce