

# Všeobecne záväzné nariadenie (VZN)

č. 4/2020

## podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov v obci Malý Horeš

Obecné zastupiteľstvo obce Malý Horeš na základe §4 ods.1a ods.3 písm. a) v spojení s §6 ods. 1 zákona SNR 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto VZN

### Čl. 1

#### Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadosti, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len, NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Strážne, ktoré sú financované z dotácie a z úveru zo 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 o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).
2. NB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobitého vlastníctva počas celej doby životnosti.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č.443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Malý Horeš 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.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 1 je:
  - a) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti

- b) minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3- násobku životného minima,
  - c) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 4- násobku životného minima, ak:
    - aa) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ab) ide o domácnosť osamelého rodina s nezaopatreným dieťaťom
    - ac) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce a všeobecne prospešnej spoločenskej služby.
3. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druhá a družky, aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou.
  4. Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
  5. Pri zisťovaní príjmov podľa ods.2 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa §3 zákona č. 601 /2003 Z. z. o životnom minime a o znení a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č.601/2003Z.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.
  6. Životné minimum domácnosti sa vypočítava zo sumy životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
  7. Podmienky ustanovené v ods.2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
  8. NB sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Malý Horeš, ale tiež i pre ostatných občanov SR.

## Čl. 3

### Posudzovanie žiadosti o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Malý Horeš.
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 prechádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
  - d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirôtsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajú podmienuky stanovené týmto VZN zaradi do evidencie žiadateľovo NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote alebo uvedie nepravdivé údaje nebude zaradený do evidencie žiadateľovo NB.
5. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ 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 NB, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľovo NBOZ Malý Horeš, ktorá následne odporučí navrhnutého nájomníka schváliť. Kritéria na posudzovanie žiadosti tvoria prílohu č. 2 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 nájomného,
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom, alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu NB a opis príslušenstva NB.
  - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
  - j) finančnú zábezpeku
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky,
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB 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 NB.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, musí nájomca splňať všetky podmienky, ktoré boli požadované pri uzavretí prvotnej zmluvy.
6. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať výšku šesť mesačného 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.

7. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzovania užívaného NB.
8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.
9. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného NB neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady nájomcu,
11. Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby bytu počas trvania nájmu prenajímateľ môže požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv. Akékoľvek opravy vykonané v byte a priestoroch nájomného bytu bude kompenzované z toho fondu.

## **Čl. 5**

### **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa toho VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa týmto prípade končí po uplynutí 3 mesiacov nasledujúcich po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
- d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.

1. 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 predmetnom 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,

1. 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.

2. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkami podľa osobitného zákona.

## **Čl. 6**

### **Osobitné ustanovenia**

Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva DV a RR, obce Malý Horeš a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

## **Čl. 7**

### **Záverečné a zrušovacie ustanovenia**

1. Toto VZN je neoddeliteľnou prílohou každej nájomnej zmluvy.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Malom Horeši

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Malý Horeš č. 4/2020 o podmienkach nájmu obecných bytov v Malom Horeši schválilo obecné zastupiteľstvo v Malom Horeši uznesením č. 9/E/4/2020 dňa 15.12.2020.

V Malom Horeši dňa 15.12.2020.

