

OBEC BÁDICE

NÁVRH VZN

č.

o prenajímaní obecných nájomných bytov

Návrh vyvesený na úradnej tabuli v obci:

Návrh zvesený z úradnej tabule v obci:

Návrh zverejnený na internetovej stránke obce:

Návrh stiahnutý z internetovej stránky obce:

Návrh schválený v OZ:

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci:

VZN zverejnené na internetovej stránke obce:

VZN nadobúda účinnosť:

Obecné zastupiteľstvo v Bádiciach podľa § 6 ods.1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134//2013 Z. z. vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

Časť I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

- 1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
- 2) Toto VZN upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z..
- 3) Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd, a ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
- 4) Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi (napr. OZ, zákon č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami).
- 5) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Bádice, ktorý vymedzuje toto VZN.
- 6) Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

- 7) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR s Štátneho fondu rozvoja bývania.
- 8) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z..
- 9) Prenajímateľom obecných bytov je obec Bádice, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

Časť II. UCHÁDZAČI O OBECNÝ NÁJOMNÝ BYT

§ 2

- 1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z..
- 2) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
- 3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a 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,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho 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 odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Časť III ŽIADOSŤ O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

§ 3

- 1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a doručená na zaevidovanie prenajímateľovi, ktorým je Obec Bádice.
- 2) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:
 - a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel/ka, druh/družka),
 - b) je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel/ka, druh/družka),
 - c) je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel/ka, druh/družka),
 - d) je stavebníkom objektu na trvalé bývanie. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel/ka, druh/družka),
 - e) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Bádice.
- 3) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne prikladá nasledovné prílohy:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa; u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - b) potvrdenie od obce Bádice, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce,
 - c) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie,
 - d) výpis z katastra nehnuteľností okresného úradu z miesta trvalého bydliska,
 - e) úradne overené čestné prehlásenie o majetkových pomeroch,
 - f) dotazník, ktorý tvorí prílohu č.1 tohto nariadenia,
 - g) čestné prehlásenie o pravdivosti údajov (príloha č. 2 tohto VZN).
- 4) Obec Bádice skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaraďí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
- 5) V prípade, že žiadosť o prenajatie obecného bytu neobsahuje údaje v súlade s týmto VZN, vyzve obecný úrad občana, aby tieto údaje v stanovenej lehote doplnil.
- 6) O zaradení alebo nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou.

Časť IV.

SPÔSOB PRIDEĽOVANIA OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

§ 4

- 1) Žiadatelia o obecný nájomný byt sú evidovaní v zozname žiadateľov o pridelenie bytu, ktorý začína číslom I. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
- 2) Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom

- obecného bytu, ostávajú zaradení v zozname uchádzačov o obecný byt po dobu troch rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného bytu na Obecnom úrade v Bádiciach.
- 3) Ak po uplynutí 3 rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného nájomného bytu na Obecnom úrade v Bádiciach nebude žiadateľovi pridelený obecný byt, bude jeho žiadosť vyradená z evidencie o prenájom obecného bytu.
 - 4) O pridelení obecných nájomných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Komisie pre pridelovanie obecných nájomných bytov. Komisia pre pridelovanie obecných nájomných bytov je poradným orgánom, ktorý má 3 členov a členovia komisie sú vymenovaní starostom obce.
 - 5) V prvom kole sa budú vyhodnocovať žiadosti občanov s trvalým a prechodným pobytom v obci Bádice, ktorý trvá minimálne tri roky.
 - 6) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie obecného bytu sa postupuje komisia pre pridelovanie obecných nájomných bytov podľa nasledovných kritérií, ktoré zohľadňujú požiadavky obsiahnuté v zákone č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery,
 - b) vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,
 - c) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti,
 - d) vykonávanie spoločensky významného povolania,
 - e) povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - f) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
 - g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti,
 - h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
 - i) povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
 - j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. pri dotačných bytoch alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),
 - k) primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),
 - l) termín podania žiadosti.

Časť V. UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

§ 5

- 1) Na každý obecný nájomný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 2) 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 alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) ukončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenajatie bytu.
- 4) Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadov:
- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona 443/2010 Z. z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods. 3 písm. d/ tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 5) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného. Nájomca zloží finančnú zábezpeku pri podpísaní nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na úhradu vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 6) Po uzavretí nájomnej zmluvy sú nájomca a osoby s ním bývajúce v obecnom nájomnom byte povinní do 90 dní od dátumu uzatvorenia zmluvy zmeniť svoje trvalé bydlisko na adresu obecného nájomného bytu.
- 7) O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 2 tohto VZN.

Časť VI. ZÁNÍK NÁJMU BYTU

§ 6

- 1) Nájomná zmluva zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo výpoveďou zo strany prenajímateľa.
- 2) Na návrh starostu obce je možné vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomca:
- a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak :
 - 1) nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - 2) prenechá byt alebo jeho časť inému do užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek výstrahe prenajímateľa 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,
 - e) alebo ten, kto s ním býva, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - f) ubytuje bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka bytu iné osoby,
 - g) g) porušuje domový poriadok.
- 3) Nájom bytu sa skončí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Časť 7 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 7

- 1) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 2) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Bádiciach.
- 3) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo v Bádiciach na svojom zasadnutí dňa X uznesením č. X.
- 4) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom X
- 5) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN X

V Bádiciach, dátum

Mgr. Július Gál
starosta obce

Príloha č.1 : Dotazník

Príloha č.2 : Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Príloha č. 1

Dotazník

Žiadateľ..... žiada s..... počet detí

1. Som občan obce Bádice s trvalým pobytom?

áno nie

Keď áno, od kedy

1.1 Ďalšie osoby, ktoré budú bývať v nájomnom byte sú občania v Bádiciach?

áno nie

2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?

áno nie

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

áno nie

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?

áno nie

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

áno nie

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

áno nie

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

Príloha č. 2

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 nájomného bytu v obci Bádice 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