

Návrh VZN č. 4/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania SR, vyvesený na úradnej tabuli v obci Kozárovce, dňa: 11.9.2020

VZN č. 4/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania SR vyvesený na úradnej tabuli v obci Kozárovce, dňa: 29.9.2020

Obecné zastupiteľstvo obce Kozárovce sa na tomto všeobecne záväznom nariadení č. 4/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania SR uznieslo dňa: 28.9.2020, Uznesením č. 8/XVIII.

Obec Kozárovce, v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v platnom znení, ďalej zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení, vydáva pre územie obce Kozárovce toto



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE 4/2020

***o podmienkach prenájmu obecných nájomných
bytov postavených z prostriedkov
Štátneho fondu rozvoja bývania SR***

Článok 1

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) upravuje podmienky pridelovania obecných nájomných bytov v obci Kozárovce, postavených s podporou štátu – formou dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR, úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len „ŠFRB“) a ostatných prostriedkov, určených na účely podpory sociálneho bývania (primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením) pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci alebo v blízkosti obce a iných občanov.
2. Počas účinnosti zmluvy medzi obcou Kozárovce a ŠFRB o poskytnutí podpory, v zmysle ktorej je doba splácania 30 rokov, obec zachová nájomný charakter bytov, byty nebudú určené na odpredaj.
3. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania. O nájomných vzťahoch a pridelovaní bytov v bytovom dome rozhoduje výlučne Obecné zastupiteľstvo obce Kozárovce.
4. Správu týchto bytov bude zabezpečovať SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o., Poľná 8, Levice.
5. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie nájomných bytov, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa platných právnych predpisov.

Článok 2

PODMIENKY PODÁVANIA A POSUDZOVANIA ŽIADOSTÍ O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

1. 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.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre 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.
4. Oprávnená osoba podľa odseku 3 musí ďalej spĺňať tieto podmienky:
 - a) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov (partnerov) mať pravidelný mesačný príjem z pracovného pomeru, z podnikania, vo forme starobného alebo výsluhového dôchodku,
 - b) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí mať žiadateľ vysporiadané všetky záväzky voči obci.

5. *Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta 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.*
6. *Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.*
7. *Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.*
8. *Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa predkladá na predpísanom tlačive (vzor č. 1), musí mať písomnú formu, musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, popis súčasnej bytovej situácie, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná v podateľni Obecného úradu na zaevidovanie.*
9. *K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:*
 - a) *potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne činne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,*
 - b) *čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom iného nájomného bytu alebo domu (vzor č. 2).*
10. *Obec skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti spĺňajúce podmienky pridelenia bytu zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.*
11. *Žiadateľ o nájomný byt je povinný:*
 - a) *nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,*
 - b) *na vyzvanie obce aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.*
12. *Žiadateľ a spolubývajúce osoby po pridelení bytu musia spĺňať podmienku trvalého pobytu v obci, pokiaľ túto podmienku nespĺňali v čase pridelenia.*
13. *Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.*

Článok 3

SPÔSOB PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV

1. *O pridelení nájomného bytu rozhoduje uznesením obecné zastupiteľstvo, ktoré vyberá nájomcu z evidencie žiadateľov na základe doporučení komisie obecného zastupiteľstva pre kultúru, šport, školstvo, sociálne veci a zdravotníctvo. Starosta obce má oprávnenie mimo poradovníka prideliť celkom jeden voľný byt z celkového počtu obecných nájomných bytov. Aktualizácia poradovníka sa bude vykonávať jedenkrát ročne.*
2. *Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:*
 - a) *naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,*
 - b) *domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,*
 - c) *či je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (podložené vyjadrením odborného lekára, preukazom ZŤP, ZŤP/S, invalidný dôchodca),*
 - d) *dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,*
 - e) *dátum podania žiadosti,*
 - f) *iné dôvody hodné osobitného zreteľa.*

3. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy nedôjde k jej uzavretiu z dôvodov na strane žiadateľa, žiadateľ stráca na predmetný byt nárok a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie. Starosta obce môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.
4. Fyzickým osobám uvedených v článku 2 ods. 3 písm. b) bod 3 tohto nariadenia môže byť prenajatý najviac jeden nájomný byt.
5. V prípade, ak bude na jeden byt podaných viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

Článok 4

NÁJOMNÁ ZMLUVA

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú primerane 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 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) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky, okrem prípadov:
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenájma 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 článku 2 ods. 3 písm. d) tohto nariadenia, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto nariadení. O možnosti opakovaného nájmu a opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadrí bezodkladne, najneskoršie jeden mesiac pred ukončením platnej nájomnej zmluvy, vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj:
 - a) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 3 písm. a) tohto nariadenia, príjem sa posudzuje k 31. 12. predchádzajúceho roku,
 - b) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 3 písm. b) tohto VZN, príjem sa posudzuje k 31. 12. predchádzajúceho roku,
 - c) s inou fyzickou osobou, ak nie je možné zmluvu uzavrieť s nájomcom, ani s osobami podľa článku 4 bod 4 písm. a), b) tohto nariadenia a v evidencii žiadateľov nie je evidovaná žiadna žiadosť

- oprávnenej osoby, ktorá spĺňa podmienky na pridelenie bytu podľa tohto nariadenia.*
- 5. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ktorá spĺňa podmienky určené týmto nariadením, bude odporúčaná starostovi obce na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Starosta obce uzavrie so žiadateľom novú nájomnú zmluvu na dobu určitú v zmysle článku 4 ods. 2 (vzor č. 3).*
 - 6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku 2 ods. 3 tohto nariadenia najviac na jeden rok.*
 - 7. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je vo výške štvormesačného 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. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.*
 - 8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.*
 - 9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu. Kľúč od nájomného bytu poskytne obec nájomcovi až po podpise nájomnej zmluvy.*

Článok 5 VÝŠKA NÁJMU

- 1. Výšku ročného nájmu stanovuje obec dohodou po prerokovaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva, max. do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R 2008 z 23. apríla 2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy uzavretej s Ministerstvom dopravy a výstavby SR o poskytnutí dotácie.*
- 2. Z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z. z. je povinnosť tvoriť „Osobitný rezervný fond“, ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.*
- 3. Nájomné sa platí do 30. dňa aktuálneho mesiaca.*
- 4. V cene mesačného nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. spotreba elektriny v spoločných priestoroch, odvoz odpadu, dodávka plynu na vykurovanie, dodávka elektriny v byte.*
- 5. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie v spoločných priestoroch vo vzťahu k nájomníkom zúčtuje správca v mesiaci jún nasledujúceho roka.*
- 6. Obec počas 30 rokov zabezpečí užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby, predloženej ku kolaudačnému konaniu a príslušných právnych predpisov.*

Článok 6 ZÁNIK NÁJMU BYTU

- 1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.*

2. *V prípade, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, skončí sa uplynutím tejto doby. Nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Užívanie nájomného bytu po zániku takéhoto nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bytu bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá obci právo podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj domáhať sa neoprávneného a bezdôvodného obohatenia.*
3. *Ak bola daná 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 doručená výpoveď.*
4. *Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka (ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady).*
5. *Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace, napriek písomnej výzve obce s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, bude to považované za hrubé porušenie podmienok nájomného vzťahu a ako dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.*
6. *Starosta obce má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb, alebo ak nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil zápisnične vlastníkovi napriek tomu, že bol vlastníkom bytu vyzvaný na odovzdanie bytu. Rovnako je možné postupovať aj pri neoprávnenom obsadení bytu.*

Článok 9

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. *Týmto nariadením nie sú dotknuté práva a povinnosti vyplývajúce z iných právnych predpisov.*
2. *Týmto nariadením sa ruší nariadenie č. 5/2013 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB v obci Kozárovce zo dňa 12.12 2013.*
3. *Na tomto nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Kozárovce Uznesením č. 8/XVIII., dňa 28.9.2020.*
4. *Toto nariadenie obce Kozárovce nadobúda účinnosť dňa 13.10.2020.*
5. *Zmeny a doplnky tohto nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Kozárovciach.*

*Ing. Bystrík Ižold
starosta obce*

**Obecný úrad
935 22 Kozárovce**

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ o byt:

Meno, priezvisko, titul:	
Dátum narodenia:	
Rodinný stav:	
Trvalý pobyt:	
Telefonický kontakt:	

Údaje o osobách, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa:

Meno, priezvisko, titul	Trvalý pobyt	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah

Súčasnú bytové podmienky žiadateľa:

.....

Odôvodnenie žiadosti:

.....

V zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva žiadateľ o byt svojím podpisom písomný súhlas obci Kozárovce na spracovanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu na účely vyhodnotenia žiadosti.

V dňa Podpis žiadateľa:

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že žiadateľ(ka), manžel(ka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nie je vlastníkom, nájomcom alebo podielovým spoluvlastníkom v podiele viac ako ½ akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu.

Súčasne vyhlasujem, že všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu som poskytol dobrovoľne na účely kladného vybavenia mojej žiadosti, v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem až do odvolania.

Som si vedomý(á) právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia v zmysle príslušných právnych predpisov.

Meno a priezvisko:

Podpis žiadateľa:

Dátum:

.....
Meno, priezvisko, adresa

Obecný úrad
935 22 Kozárovce

Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy

Nájomná zmluva uzavretá medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Kozárovce
Sídlo: Kozárovce 685, 935 22
IČO: 00307149

2. Nájomca:
Bydlisko:

Na základe Nájomnej zmluvy zo dňa, v ktorej prenajímateľ prenajíma nájomcovi nájomný byt na dobu určitú od do, Vás žiadam o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na nájomný byt, pridelený obcou Kozárovce. Jedná sa o nájomný byt č. s príslušenstvom, v bytovom dome súp. č. 996 v obci Kozárovce.

V dňa

.....
podpis nájomcu