



**Všeobecne záväzné nariadenie
obce Dvory nad Žitavou č. 2/2015
o prenájaní obecných nájomných bytov**

***Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli
v obci Dvory nad Žitavou***

od	:	25. 01. 2015
do	:	09. 02. 2015
Prerokované dňa	:	09. 02. 2015
Schválené uznesením OZ č.	:	16/09022015
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Dvory nad Žitavou po schválení	:	10. 02. 2015
Zvesené dňa	:	25. 02. 2015

**Ing. Branislav Becík, PhD.
starosta obce**

Obec Dvory nad Žitavou 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 OBCE DVORY NAD ŽITAVOU č. 1/2015

o prenajímaní obecných nájomných bytov

Časť I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov, stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania 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.

2) 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. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

3) 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).

4) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Dvory nad Žitavou s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Tieto nájomné byty počas trvania nájomného vzťahu nájomca nemôže dať do ďalšieho nájmu a tiež nemôže používať na podnikateľské účely.

5) 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 Štátneho fondu rozvoja bývania.

6) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

7) Prenajímateľom obecných bytov je obec Dvory nad Žitavou, 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 obstarieť 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 1 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 nepresiahne 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 a). 3 b) 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.
7. Žiadosti o prenájom obecného bytu špecifikovaného v čl.I. ods.1 tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa podávajú na predpísanej predtlačí v lehote stanovenej obecným úradom, ktorá nesmie byť kratšia ako 45 dní od zverejnenia výzvy na ich podanie. Bez obligatórnych listinných príloh, ktoré sú sú taxatívne vymedzené v predtlačí a tiež v § 3 ods. 3.1. tohto VZN a ktorým žiadateľ preukazuje svoje osobné a majetkové pomery, sa na podané žiadosti nebude prihliadať.
8. Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o obecný byt tri roky odo dňa ich doručenia na Obecný úrad.

Časť III.
POSTUP PRI ROZHODOVANÍ O OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOCH

Kapitola 1.
Spôsob pridelenia obecných nájomných bytov

§ 3

- 1) Žiadosti, podané v lehote a spôsobom stanoveným v §2 ods.7 tohto VZN vyhodnotí 5-členná ad hoc komisia menovaná Starostom, pričom 3 členovia komisie sú poslancami OZ, 1 člen je z radov odborných stálych komisií pri OZ a 1 člen je zamestnancom OcÚ.
 - 2) Pokiaľ počet žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky ustanovené týmto VZN, prevyší počet voľných nájomných bytov, byty sa pridávajú záujemcom verejným žrebovaním priamo na najbližšom zasadnutí Obecného zastupiteľstva. Priebeh a výsledok žrebovania bude podchytený priamo v Zápisnici o zasadnutí Obecného zastupiteľstva. Čas a miesto verejného žrebovania sa zverejní na úradnej tabuli a internetovej stránke obce aspoň 15 dní pred konaním verejného žrebovania.
 - 3) Mimo žrebovania na odporúčanie komisie starosta obce môže priamo prideliť byt záujemcovi, ktorý sám alebo aspoň 1 člen jeho domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce. Počet takto pridelených bytov nemôže presiahnuť 10% z celkového počtu bytového fondu. Pokiaľ sa obstaráva menej ako 10 bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa priamo pridelí najviac jeden nájomný byt.
 - 4) V prvom kole sa budú vyhodnocovať žiadosti občanov s trvalým a prechodným pobytom v obci Dvory nad Žitavou, ktorý trvá minimálne päť rokov. Pri spoločne posudzovaných osobách požiadavka je splnená, ak aspoň 1 člen spoločnej domácnosti má na území obce aspoň 5 rokov zaznamenaný trvalý pobyt.
- 4.1) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne prikladá nasledovné prílohy:
- a) Potvrdenie obce, že uchádzač má trvalé alebo prechodné bydlisko v obci Dvory nad Žitavou, v potvrdení sa uvedie doba trvania trvalého alebo prechodného pobytu
 - b) Fotokópie rodných listov nezaopatrených detí, s ktorými žiadateľ žije v spoločnej domácnosti, príp. plnoletých detí, s ktorými žije v spoločnej domácnosti a s ktorými mieni nájomní byt spoločne užívať
 - c) pri školopovinných detí potvrdenie školy o riadnej dochádzke
 - d) pre prípad, že sa žiadateľ stará o dieťa ktoré bolo zverené do náhradnej výchovy alebo pestúnskej starostlivosti, rozhodnutie príslušného orgánu
 - e) daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok alebo potvrdenie o trvaní pracovného pomeru od zamestnávateľa a výške priemerného čistého zárobku za predchádzajúci kalendárny rok ,
 - f) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce,
 - g) Fotokópia posledného Rozhodnutia príslušného orgánu o priznaní iných príjmov /starobný, invalidný, vdovský, sirotský dôchodok , podpora v nezamestnanosti, iné sociálne dávky, výživné /-okrem výživného nie starší ako 1 rok
 - h) Čestné prehlásenie o tom, že ani voči žiadateľovi ani voči žiadnemu dospelému členovi jeho domácnosti, s ktorým mieni spoločne užívať pridelený byt, sa nevedie nútený výkon rozhodnutia - v prípade exekučného konania uviesť číslo exekučného konania, adresu exekútorského úradu, výšku dlhu a spôsob jeho splácania

- i) neoddeliteľnou súčasťou žiadosti o obecný byt je dotazník, ktorý tvorí prílohu č.1 tohto nariadenia a čestné prehlásenie, ktoré tvorí prílohu č. 2.

4.2. Oprávnenou fyzickou osobou pre prípad sociálneho bývania 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 v rozsahu stanovenom aktuálnym právnym predpisom.

5/Na každý obecný nájomný byt, ktorý bol v prospech konkrétneho žiadateľa vyžrebovaný, vydá starosta obce Rozhodnutie o pridelení obecného nájomného bytu s pokynmi na uzatvorenie nájomnej zmluvy v súlade s podmienkami tohto VZN a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6/ Prvou podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy zo strany obce je zaplatenie kaucie vo výške 6-mesačného nájomného. Kaucia musí byť pripísaná na účet obce najneskôr do 30 dní od doručenia písomného oznámenia o pridelení bytu v prospech obce. Nezaplatením kaucie alebo jej časti v stanovenej lehote zaniká nárok žiadateľa na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy v stanovenej lehote, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť

7/ Druhou podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je podpísanie notárskej zápisnice zo strany žiadateľa/žiadateľov/, obsahom ktorej bude súhlas nájomcu s vykonateľnosťou rozhodnutia pre prípad, že budú dané zákonom alebo nájomnou zmluvou stanovené podmienky pre vypratanie bytu. Náklady spojené s vyhotovením notárskej zápisnice znáša obec.

8/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) výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom 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.

9/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. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadov ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

10/V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca bude mať právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak:

a/ nemá žiadne nedoplatky voči obci, príp. voči organizáciám zriadeným alebo založeným obcou,

b/ nebol by inak dôvod na podanie výpovede podľa §711 písm.c/ Občianskeho zákonníka,

c/ podstatným spôsobom neporušil žiadne iné ustanovenie nájomnej zmluvy.

10.1/Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.

10.2/Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

§ 4

Záverečné ustanovenia

- a) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
- b) Prenajímateľ na stránke obce Dvory nad Žitavou zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.
- c) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo vo Dvoroch nad Žitavou.
- d) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo vo Dvoroch nad Žitavou na svojom zasadnutí dňa 9. 2. 2015 uznesením č.16/09022015.
- e) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 25. 2. 2015.

Vo Dvoroch nad Žitavou, 09. 02. 2015

Ing. Branislav Becík, PhD.
starosta obce