

Obecné zastupiteľstvo v Andovciach na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 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 sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení upravujúcom nájom nájomných bytov postavených z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky prostredníctvom úveru Štátneho fondu rozvoja bývania

Všeobecné záväzné nariadenie

č. 1/2022

o podmienkach nájmu a pridelenia obecných nájomných bytov

Článok 1

Úvodné ustanovenia

- 1./ Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. 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 ktorých prenájom je upravený zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 2./ Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Andovce. Nájomné byty sa budú užívať na nájom podľa príslušných ustanovení zákona o dotáciách na rozvoj bývania a musia zachovať charakter nájomných bytov najmenej na 20 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- 3./ 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 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania.
- 4./ Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec je povinná dodržiavať podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.
- 5./ Hospodárenie s nájomnými bytmi podľa zákona č. 443/2010 Z. z. zabezpečuje pre Obec Andovce, Obecný úrad v Andovciach ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním nájomných bytov, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha Obci Andovce.
- 6./ Obec Andovce ako vlastník nájomných bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a uzatvára nájomné zmluvy.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania bývania v nájomnom byte

- 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 spĺňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 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) a 3 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákon o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (zákon 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./ Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Andovce, pochádzajúcich z obce Andovce a tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

Podanie a posudzovanie žiadosti o pridelenie nájomného bytu

- 1./ Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Andovce na adrese: Obecný úrad Andovce, Hlavná č. 157/2, 941 23 Andovce, e-mail adresa: starosta@andovce.sk telefón: +421 35 6483101
- 2./ V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje:
- > meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - > dátum narodenia
 - > miesto trvalého resp. prechodného pobytu
 - > rodinný stav žiadateľa
 - > počet členov domácnosti
 - > stručný popis zdôvodnenia svojej žiadosti
 - > kontakt na žiadateľa (telefón resp. e-mail)
 - > mesačný príjem domácnosti žiadateľa
 - > súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia obecného nájomného bytu
- 3./ Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“ s povinnými prílohami, ktoré sú prílohou tohto VZN:
- 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 za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom pred podaním žiadosti.

- 4./ Referentka pre bytovú politiku Obecného úradu Andovce skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti splňajúce podmienky zaradi do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neplnými údajmi vyzve na doplnenie.
- 5./ Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
- 6./ Referentka pre bytovú politiku Obecného úradu Andovce posúdené žiadosti predloží Komisii bytovej politiky pri Obecnom zastupiteľstve v Andovciach na pridelenie nájomného bytu. Pri pridelení nájomného bytu Komisia bytovej politiky pri Obecnom úrade v Andovciach postupuje na základe Smernice o prideľovaní nájomných bytov v podmienkach obce Andovce. Smernica je neoddeliteľnou súčasťou tohto všeobecného záväzného nariadenia obce.
- 7./ Evidenciu žiadateľov o nájomný byt vedie a podľa predložených žiadostí aktualizuje referentka pre bytovú politiku Obecného úradu Andovce.
- 8./ Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu troch rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ povinný podať žiadosť znova.
- 9./ Žiadateľ o obecný nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
- a) nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa kedy nastala zmena
 - b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie
- 10./ Komisia bytovej politiky posúdené žiadosti predloží Obecnému zastupiteľstvu v Andovciach na pridelenie obecného nájomného bytu.
- 11./ Prenajímateľ po pridelení obecného nájomného bytu zverejní na svojom webovom sídle, pri dodržaní príslušných ustanovení zákona a ochrane osobných údajov, aktuálny zoznam nájomcov obecných nájomných bytov.

Článok 4

Spôsob užívania bytu v bytovom dome

- 1./ Byty v obecnom bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytového domu.
- 2./ Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia zmluvy. Zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, najviac na obdobie 3 rokov, okrem výnimky uvedenej v článku 5 ods. 2 tohto VZN. Po uplynutí tejto doby nájmu môže nájomca požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
- 3./ Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v obecnom bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
- 4./ V obecných nájomných bytoch prideľovaných podľa tohto VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelých vecí a zmenu užívateľa.
- 5./ Nájomca obecného nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v článku 6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
- 6./ K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pritom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 7./ Obecné nájomné byty nie je možné previesť do osobného vlastníctva. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v zmluve o nájme bytu.
- 8./ Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej škody spôsobenej nájomcom v obecnom

nájom bytu ktorá bude vyúčtovaná po ukončení nájmu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke

9./ V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo jeho manželka (manžel), druh (družka) príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem (materská, rodičovský príspevok, invalidný dôchodok, vdovský dôchodok, poberanie dávky v nezamestnanosti, poberanie nemocenskej dávky a pod.)

Článok 5 Nájomná zmluva

1./ Za užívanie obecného nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

2./ Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 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) výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob 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) spôsob a lehotu vysporiadanie finančnej zábezpeky
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2./ Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov: ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím (príloha č. 2 zákona), ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, 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 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.

4./ Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na nájomný byt podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona,
- b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona.

5./ Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.

6./ Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z., môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7./ Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

8 / Nájomnú zmluvu na byt možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

9 / Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Článok 5

Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1 / Na platenie nájomného a tvorbu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5 % ročne z obstarávacej ceny nájomného bytového domu, pričom obec tvorí Fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie obecného nájomného bytu.

2 / Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO (komunálny odpad), vodné, stočné a elektrickej energie, ďalej internetové a televízne pripojenia a energie spoločných priestorov.

3 / Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom byte samostatne.

4 / Fond prevádzky, údržby a opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, na výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opravy balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú bytom. Čerpanie možno použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia.

5 / K údržbe nájomných bytov, ktorá je hradená z fondu prevádzky, údržby a opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia tepelných čerpadiel a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov.

6 / Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje príslušné ustanovenie (§ 687 ods. 2) Občianskeho zákonníka, si realizuje nájomca na vlastné náklady.

7 / Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v obecnom nájomnom byte bez súhlasu vlastníka. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v nájomných bytoch je zakázané.

8 / Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.

Článok 6

Zánik nájmu nájomného bytu

1 / Nájom nájomného bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení písomnou dohodou medzi prenajímateľom (vlastníkom bytu) a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

2 / Nájom bytu na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.

3 / V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní, zašle sa mu upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme nájomného bytu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 7

Záverečné ustanovenie

1. Toto Všeobecné záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Andovciach dňa 15.03.2022 uznesením 460/15032022 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce Andovce.

2./ Dňom nadobudnutia účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecné záväzné nariadenie Obecného zastupiteľstva v Andovciach č. 2/2011 zo dňa 15.1.2012



Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabuli a

zverejnený na webovom sídle dňa: 25.2.2022

Dátum začiatku pripomienkového konania: 25.2.2022

Dátum ukončenia pripomienkového konania: 6.3.2022

Dátum zvesenia návrhu VZN: 15.3.2022

VZN:

Vyvesené a zverejnené dňa: 16.03.2022

VZN nadobúda účinnosť dňom: 30.03.2022