

NÁVRH

Obecné zastupiteľstvo v Andovciach na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607 o dotáciách na rozvoj 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. 2/2024

o podmienkach nájmu a pridelovania obecných nájomných bytov

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1./ Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadosti postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní 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 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 po dobu splatnosti úveru, t. j. 30 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 a 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 splňajú 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.

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, pochádzajúc 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 64 83101

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 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 spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neplnými údajmi výzve 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 prideliovaní 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, rodine 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 o 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 uzatvoreného 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 predloženie 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 pridelených podľa tohto VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelných 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 7 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

6./ K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť 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 nájomnom byte, 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 ustanovenie 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 lehotu vysporiadanie finančnej zábezpeky
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3./ Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky okrem prípadov : ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím(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.

4./ 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.

5./ 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.

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

7./ Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona č.444/2010 Z.z., môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8./ 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.

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

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

Článok 6

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 energia spoločných priestorov. Nájomca je povinný uhrádzať poplatky spojené s odvozom komunálneho odpadu.

3/ Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov a to vo výške 15 % z výšky nájmu 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 príľahlého pozemku, ako ak 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 inštalácia 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 7

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 doručené 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 8

Záverečné ustanovenie

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

2./ Dňom nadobudnutia účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecné záväzne nariadenie Obecného zastupiteľstva v Andovciach č. 1/2022 zo dňa 15.03.2022.

Peter P u s s

starosta obce

V Andovciach, dňa 09.01.2024

Vyvesené: 09.01.2024

Zvesené: