

Obec Stožok podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2016

ktorým sa upravuje prenájom nájomných bytov v Stožku postavených s podporou štátu

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu – z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov obce.
2. Toto VZN ďalej upravuje:
 - a) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - b) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) spôsob pridelovania nájomných bytov

Článok II.

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Sociálne bývanie 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 ods. 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 najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu².
4. Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu³. 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.
 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 uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná podľa prílohy č. 1 tohto VZN musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive – musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná obci Stožok na zaevidovanie.
 8. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
 - a) čestné vyhlásenie že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme
 9. Obec Stožok skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
 10. Žiadateľ o nájomný byt je povinný:
 - každý rok k 31. januáru kalendárneho roka aktualizovať žiadosť. Obec Stožok každoročne vyhotoví nový poradovník podľa aktualizácie k 15. februáru.
 11. Nesplnenie si tejto povinnosti, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

Článok III.

Spôsob pridelovania bytov

1. O pridelení nájomných bytov rozhoduje:
 - a) u novopostavených bytových domoch starosta obce na základe návrhu komisie, pridelovanie je uskutočňované verejným losovaním,
 - b) pri uvoľnení užívaného bytu rozhoduje starosta.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
 - c) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziludských vzťahov
 - d) dátum podania žiadosti

- e) aktivity občana a jeho rodiny v obci
 - f) finančné možnosti splácania nájomného
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
 4. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
 5. V prípade, že oslovený žiadateľ odmietne ponúknutý nájomný byt alebo do 10 dní sa nevyjadrí k ponuke, osloví sa nasledujúci žiadateľ v poradí zo zoznamu, ktorého žiadosť spĺňa podmienky a kritéria na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
 6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
 7. Obec Stožok na základe rozhodnutia starostu obce podľa aktualizovaného poradovníka uzatvorí nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje starosta obce.
 8. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
 9. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
 10. 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.
 11. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
 12. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa č. 2 tohto VZN.
 13. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., § 12, ods. 3).

Článok IV. Nájomná zmluva

1. 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) 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. Nájomná zmluva bude uzatvorená s novým nájomcom na dobu určitú 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v Zákone č. 443/2010. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s nájomcom je možné na dobu určitú maximálne 3 roky.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 2 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II. ods. 3 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II. ods. 3 písm. b) tohto VZN.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovu prehliadku nájomného bytu.
5. Pri uzatváraní nových nájomných zmlúv, nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá bude vo výške 6 mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
6. Finančná zábezpeka podľa odseku 6 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
7. Nájomca je počas nájomného vzťahu povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
8. Súčasťou nájomného je aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí ročne min. vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Článok V.
Záverečné ustanovenia

1. Obec Stožok pri uzatváraní zmlúv postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z. z. na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010
2. Prípadné problémové a sporné záležitosti sa riešia podľa príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného Všeobecne záväzného nariadenia a obsahu nájomných zmlúv a pod.
3. Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce Stožok sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Stožku dňa 26.10.2016, č. uznesenia 135/16.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 11.11.2016 a zároveň sa ruší VZN č. 6/2013, ktorým sa upravuje prenajímanie nájomných bytov v Stožku.

Bc. Darina Petrincová
starostka obce

¹§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

²Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

³Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov