

NÁVRH
Všeobecne záväzné nariadenie Obce Kamenica nad Hronom
č. 3/2019

o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce
Kamenica nad Hronom obstaraných s podporou štátu

Čl. I.
Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov osobitného určenia (ďalej len „nájomné byty“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Kamenica nad Hronom 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.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon č. 443/2010 Z.z.) obec zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
5. Pri posudzovaní žiadostí a uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec Kamenica nad Hronom podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

Čl. II.
Podmienky a rozsah poskytovania bývania oprávneným osobám

1. Sociálne bývanie je poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 tohto článku 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
 - b1) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - b2) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - b3) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru,
- 3. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou.
- 4. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu 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. Ďalšie kritéria, ktoré musí spĺňať žiadateľ o pridelenie bytu osobitného určenia:
 - a) nevlastní inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie,
 - b) nie je nájomcom iného bytu vo vlastníctve prenajímateľa a nie je blízkym príbuzným nájomcu bytu vo vlastníctve prenajímateľa
 - c) nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci,
 - d) uhradí v prospech účtu obce ako vlastníka bytového priestoru finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného najneskôr pred podpisom zmluvy o nájme bytu.
- 7. 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
- 8. Žiadateľ po pridelení bytu musí spĺňať podmienku trvalého pobytu v obci, pokiaľ podmienku nespĺňa v čase podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
- 9. Ak prenajímateľ bude chcieť prenajaté byty predať za zostatkovú cenu, zaväzuje sa, že nájomca má na ich odkúpenie predkupné právo a prenajímateľ mu ich na predaj ponúkne, ako prvému.
- 10. Pri úmrtí nájomcu prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy osoba jemu blízka. Ak je týchto osôb viac, tá blízka osoba, ktorá sa prihlási ako prvá.

Čl. III.

Posudzovanie žiadostí

1. Informácie o podávaní žiadostí a o podmienkach pridelenia nájomných bytov v nájomnom bytovom dome poskytuje Obec Kamenica nad Hronom prostredníctvom

- Obecného úradu Kamenica nad Hronom („prenajímateľ“). Obec Kamenica nad Hronom zároveň vydáva záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
2. Každý žiadateľ dostane tlačivo, ktoré obsahuje:
 - a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 3. Prílohou k tlačivu je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade čerpania materskej alebo rodičovskej dovolenky príslušným rozhodnutím Sociálnej poisťovne
 - b) iný doklad o zdroji a výške finančných prostriedkov, preukazujúci splnenie podmienok podľa Čl. II. tohto VZN
 4. Žiadatelia sú zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomné byty zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
 5. Žiadateľ, ktorý nepredloží vyplnené tlačivo s prílohami podľa ods. 2 tohto článku, uvedie nepravdivé údaje alebo nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, a neplní si riadne svoje občianske povinnosti voči obci, príp. iným inštitúciám sa z poradovníka vyradí.
 6. Obecné zastupiteľstvo uprednostní žiadateľov, ktorí nie sú vlastníckmi alebo nájomníkmi rodinného domu alebo bytu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu a nie sú schopní sami si riešiť svoju bytovú situáciu a majú trvalý pobyt na území obce Kamenica nad Hronom.
 7. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
 8. V prípade uvoľnenia nájomného bytu vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt
 9. Pridelenie nájomného bytu po prehodnotení zaevidovaných žiadostí schvaľuje obecné zastupiteľstvo podľa poradovníka žiadateľov o nájomný byt.

Čl. IV.

Nájomná zmluva a doba nájmu

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä (viď príloha č.2):

- 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) ukončenie nájmu
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma bezbariérový nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac na dobu desať rokov.
 4. 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 VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu a zároveň nájomca písomne požiada prenajímateľa o jej predĺženie, v opačnom prípade stráca nárok na prednostné prenajatie bytu a byt musí do jedného mesiaca uvoľniť.
 5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 tohto článku môže obec 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 § 3 ods. 2 písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. b) tohto VZN.
 6. Za užívanie bytu v nájomnom bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné. Pri výpočte výšky nájomného za užívanie bytu v obytnom dome sa postupuje podľa platného predpisu.
 7. V cene mesačného nájomného nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu: spotreby elektriky v spoločných priestoroch, vodné a stočné, odvoz splaškovej vody, odvoz odpadu, dovávka plynu a dodávka elektriky v nájomnom byte.
 8. Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať výšku šesťmesačného 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.
9. Finančná zábezpeka podľa odseku 8 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
 10. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
 11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
 12. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.
 13. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. V.

Tvorba a použitie fondu opráv

1. Obec Kamenica nad Hronom, ako vlastník obecných nájomných bytov tvorí mimorozpočtový fond – fond prevádzky, údržby a opráv
2. Fond opráv je vedený na samostatnom analytickom účte.
3. Fond opráv je možné použiť na:
 - a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj ich reprodukciu a vecí alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou
 - b) odstraňovanie havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach
 - c) rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu
 - d) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného zastaveného pozemku, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. miestnej komunikácie
 - e) pravidelné odborné prehliadky, revízie a odborné kontroly podľa platnej legislatívy napr: prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových kotlov a domového plynovodu
 - f) poistenie domu, jeho zariadenia a objektov technickej vybavenosti
 - g) bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený
4. Ak je modernizácia domu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov obce.

5. Čerpanie prostriedkov fondu opráv schvaľuje:
 - a) starosta obce, ak ide o čerpanie do sumy 1 000,- Eur vrátane na jednotlivý prípad
 - b) uznesením obecné zastupiteľstvo, ak ide o sumu vyššiu ako 1 000,- Eur
6. Povinnosti vyplývajúce z iných všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov obce ohľadom účelného, hospodárneho, efektívneho a účinného nakladania s verejnými prostriedkami tým nie sú dotknuté.

Čl. VI. Opravy a údržba

1. Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na obecný úrad Kamenica nad Hronom. Prenajímateľ vykoná obhliadku a posúdi skutočný stav. Podľa nutnosti bude vykonaná oprava.
2. Drobné opravy bytu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou špecifikované nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov uhrádza nájomca.
3. Potrebu výmeny bytových zariadení, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve je nutné nahlásiť prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním, nie poškodením.
5. Stavebné úpravy bytu akéhokoľvek charakteru je nájomník povinný nahlásiť prenajímateľovi.
6. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav, alebo výmeny bytových zariadení je potrebný súhlas obce. V prípade súhlasu obce na vykonanie stavebných úprav v byte tieto si vykoná nájomca na vlastné náklady.
7. Preberanie a kontrolu opráv, ktoré hradí prenajímateľ vykonávajú poverení pracovníci obce.
8. Všetky vykonané opravy, ktoré boli nahlásené prenajímateľovi a mali za následok zmenu stavu bytu, budú zaznamenané do zápisnice pri prevzatí bytu.
9. Spoločné priestory bytového domu si upratujú nájomníci.
10. O priľahlý pozemok okolo nájomného domu sa starajú nájomníci bytových jednotiek, dbajú o čistotu a udržiavanie zelene.

Čl. VII.
Záverčné ustanovenie

1. Obecné zastupiteľstvo v Kamenici nad Hronom sa uznieslo na vydaní tohto VZN č. pod číslom uznesenia:
2. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší VZN č. 1/2013 o nájomných bytoch
3. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Obce Kamenica nad Hronom.

V Kamenici nad Hronom dňa 19.11.2019

Ján Elzer
starosta obce



Návrh VZN pred schválením bol vyvesený:	19.11.2019
zvesený:
Dátum začiatku pripomienkového konania :	19.11.2019
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania	28.11.2019
Návrh VZN predložený na rokovanie obecného zastupiteľstva dňa	05.12.2019
VZN po schválení bol vyvesený:
zvesený :
Toto VZN nadobúda účinnosť od :

Prílohy:

- A: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu
- B: Čestné vyhlásenie
- C: Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu
- D: Záznamy obecného úradu

A: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu v Kamenici nad Hronom

Žiadateľ

Meno:	Priezvisko:
Titul:	Trvalý pobyt:

týmto žiada Obec Kamenica nad Hronom o pridelenie nájomného

(1 – izbového, 2 – izbového, 3 – izbového) bytu.

Bližšie informácie a osobitné dôvody uvádzam v priloženom dotazníku.

Príloha: Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu

V dňa.....
.....
podpis žiadateľa

B: DOTAZNÍK K ŽIADOSTI O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

1. Žiadateľ/ka

Priezvisko, meno, titul:

Adresa trvalého bydliska:

Dátum narodenia: Rodné číslo:

Telefónne číslo:E-mail:

Zamestnávateľ:

Spolužiadateľ/ka : manžel (-ka) / druh/družka

Priezvisko, meno, titul:

Rodné priezvisko:.....

Adresa trvalého bydliska:

Dátum narodenia: Rodné číslo:

Telefónne číslo:E-mail:

Zamestnávateľ:

Žiadam o pridelenie.....izbového bytu, alebo.....izbového bytu.

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľ'ov po pridelení bytu:

(osoby, tvoriace domácnosť, ktoré sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu)

Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Rodné číslo	Príbuzenský pomer k žiadateľ'ovi

2. Súčasn  bytové pomery

V súčasnosti  yvam:

A) V izbovom byte, ktorého som:

- i) vlastníkom
- ii) nájomcom
- iii) vlastn m  lensk  podiel
- iv) vlastníkom bytu je

B) V rodinnom dome s počtom bytových jednotiek:, ktorého som:

- i) vlastníkom
- ii) spoluvlastníkom
- iii) nájomca
- iv) v rodinnom vzťahu k vlastníkovi bytu

3. Iné údaje

Uved te osobitn  dôvody žiadosti o pridelenie bytu od vodn j ce naliehavosť bytovej potreby, podľa možnosti dolo te doklady:

.....

.....

.....

.....

4. Finan n  zabezpeka

V prípade pridelenia bytu som schopn  ihneď zlo it  finan n  zabezpeku vo výške 6 mesačných splátok prideleného nájomného bytu: ** no/Nie.**

Čestne vyhlasujem, že všetky údaje v žiadosti sú pravdivé a som si vedomý(á) právnych následkov z uvedenia nepravdivých údajov.

Dotknutá osoba udeľuje súhlas podľa § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracovaním osobných údajov za účelom pridelenia bytu po dobu 1 roka.

V, dňa

.....
podpis žiadateľa

Povinné prílohy:

Príloha 1: (ak ste boli zamestnaní)

- a) **Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok od zamestnávateľa – mesačný rozpis**
(obidvoch manželov, príjem ďalšej zárobkovej osoby žijúcej v spoločnej domácnosti)

alebo

- b) **Ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok** (vystaví Vám ho zamestnávateľ)

Príloha 2: Iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok, ktorý sa započítava do súm životného minima:

- Potvrdenie o invalidnom dôchodku
- Potvrdenie o starobnom dôchodku
- Potvrdenie o sirotskom dôchodku
- Potvrdenie o poberaní sociálnych dávok
- Potvrdenie o poberaní dávky v nezamestnanosti
- Potvrdenie o poberaní materského príspevku
- Potvrdenie o poberaní rodičovského príspevku
- Potvrdenie o poberaní prídavkov na deti
- Potvrdenie o poberaní výživného
- Potvrdenie o poberaní PN
- Iný príjem

Je potrebné dodržať podmienky, ktoré ukladá VZN č.

C: Čestné vyhlásenie

Podpísaný/á:

Rodné číslo:

Bytom:

týmto čestne **v y h l a s u j e m**, že:

- nie som vlastníkom bytu alebo rodinného domu a ani som nevlastnil a nescudzil byt alebo rodinný dom v období do 5-ich rokov pred podaním žiadosti na území SR,
- nebol/a som nájomcom obecného bytu a nájomný vzťah nebol so mnou ukončený výpoveďou,
- nebol/a som vlastníkom bytu nadobudnutého podľa zákona č. 182/96 Z.z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- nie som nájomcom družstevného bytu a tento vrátane členského podielu nepreviedol/a na inú osobu v období do 5-ich rokov pred podaním žiadosti,
- a nemám voči obci Kamenica nad Hronom žiadne pozdĺžnosti (nedoplatky daní, poplatkov a pod.)

Toto vyhlásenie vydávam vo veci pridelovania obecných nájomných bytov.

Som si vedomý/á trestných následkov, ktoré by ma postihli v prípade uvedenia nepravdivých údajov v tomto vyhlásení.

V Kamenici nad Hronom, dňa:

.....
vlastnoručný podpis (overený)

D: ZÁZNAMY OBECNÉHO ÚRADU

Poplatky po lehote splatnosti žiadateľ:	
- Nedoplatok za komunálny odpad	* má / nemá
- Daňové nedoplatky	* má / nemá
Správne konanie voči žiadateľovi:	* áno / nie
..... dátum pečiatka a podpis
* nehodiace sa preškrtnite!	
Potvrdenie o trvalom pobyte:	
Týmto potvrdzujeme, že je v obci Kamenica nad Hronom prihlásený na trvalý pobyt od	
..... dátum pečiatka a podpis

(vyplniť na príslušnom oddelení obecného úradu v mieste trvalého (prechodného) bydliska žiadateľa)!