

OBEC KAMENICA NAD HRONOM



NÁVRH

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Kamenica nad
Hronom
č. 5/2020
o pridel'ovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Kamenica
nad Hronom obstaraných s podporou štátu**

**Všeobecne záväzné nariadenie Obce Kamenica nad Hronom
č. 5/2020**

**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 nespĺňal 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.

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 vlastníkami 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) výšku fondu opráv
 - e) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - f) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - g) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - h) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.
 - i) ukončenie nájmu
3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenájíma 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 prenájatie 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 a fond opráv. 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 byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
14. Jednotlivé body nájomnej zmluvy sa môžu meniť dodatkom.

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. Podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1. januára 2018 vlastní

- nájomného bytu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu
6. 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
7. 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 príľahlý pozemok okolo nájomného domu sa starajú nájomníci bytových jednotiek, dbajú o čistotu a udržiavanie zelene.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenie

1. Obecné zastupiteľstvo v Kamenici nad Hronom sa uznieslo na vydaní tohto VZN č. pod číslom uznesenia:, zo dňa
2. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší VZN č. 3/2019 o nájomných bytoch.

V Kamenici nad Hronom dňa 30.11.2020

Ján Elzer
starosta obce

Návrh VZN pred schválením bol vyvesený:	30.11.2020
zvesený:	
Dátum začiatku pripomienkového konania :	30.11.2020
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania	10.12.2020
Návrh VZN predložený na rokovanie obecného zastupiteľstva dňa	
VZN po schválení bol vyvesený:	
zvesený :	
Toto VZN nadobúda účinnosť od :	01.01.2021

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 užívateľov 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 žiadateľovi

2. Súčasné bytové pomery

V súčasnosti bývam:

A) V izbovom byte, ktorého som:

- i) vlastníkom
- ii) nájomcom
- iii) vlastným členským 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 osobitné dôvody žiadosti o pridelení bytu odôvodňujúce naliehavosť bytovej potreby, podľa možnosti doložte doklady:

.....

.....

.....

.....

4. Finančná zábezpeka

V prípade pridelenia bytu som schopný ihneď zložiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok prideleného nájomného bytu: **Áno/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.