

Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľká Dolina
číslo 3/2015
**o podmienkach pridelovania nájomných bytov
postavených s podporou štátu**

Návrh vyvesený na úradnej tabuli: od 27.10.2015 do 11.11.2015

Obec Veľká Dolina na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 8 ods. 4 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní opatrením MDVRR SR č.453/2010 Z. z. vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2015
o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu**

**§ 1
Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Veľká Dolina postavených s podporou štátu (ďalej len „NB“), podmienky prijímania žiadostí, spôsob užívania a správy nájomných bytov.
2. NB sú vo vlastníctve obce Veľká Dolina s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Veľká Dolina nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov¹⁾ od vydania kolaudačného rozhodnutia.

**§ 2
Žiadosti o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidované vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. Obecný úrad vyzve žiadateľa k predloženiu dokladov ktoré obsahujú:
 - a) meno a priezvisko (rodné priezvisko) žiadateľa,
 - b) dátum, miesto narodenia,
 - c) trvalý resp. prechodný pobyt žiadateľa,
 - d) rodinný stav žiadateľa,
 - e) zamestnanie žiadateľa,
 - f) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
 - g) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého je zrejмый vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - h) žiadateľ a všetky spoločne posudzované osoby v domácnosti predložia doklady o výške priemerného mesačného príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa posudzuje žiadosť, samostatne zárobkovo činná osoba predloží potvrdenie o výške príjmu z daňového úradu, prípadne poberateľ starobného dôchodku, potvrdenie o výške dôchodku
3. Žiadateľ, ktorý nedodá v stanovenom termíne obecnému úradu požadované prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje, sfaľuje predkladané doklady, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, vyradí sa z poradovníka.
4. Obec Veľká Dolina prioritne uspokojí žiadosti občanov, ktorí spĺňajú kritéria podľa § 4 ods. 1 tohto VZN a zároveň majú minimálne 1 rok trvalý pobyt alebo prechodný pobyt v obci Veľká Dolina a následne ostatných žiadateľov.
5. Podané žiadosti preskúma a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Veľká Dolina.
6. Pri rozhodovaní o pridelení bytu obecné zastupiteľstvo vyhodnocuje splnenie nasledovných kritérií:

- naliehavosť bytovej potreby, skúmajú súčasné bytové a majetkové podmienky žiadateľa, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne podmienky,
 - preukázané zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
 - dodržiavanie dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - dátum podania žiadosti .
7. Žiadateľom, ktorí splnili kritéria určené týmto VZN, obecné zastupiteľstvo môže v prípadoch hodných osobitného zreteľa, navrhnúť pridelenie bytu prednostne (napr. ak je členom domácnosti žiadateľa osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, žiadateľom je zamestnanec obce, zamestnanec rozpočtovej alebo príspevkovej organizácie, ktorej zriaďovateľom je obec a pod.).
 8. Obec Veľká Dolina vyradí zo zoznamu uchádzačov o nájomné byty žiadateľa, ktorý :
 - a) je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - b) je nájomcom, spolunájomcom iného bytu vo vlastníctve obce alebo bytového družstva. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - c) porušuje dobré mravy v mieste svojho doterajšieho bydliska a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní),
 - d) si nepriaznivú bytovú situáciu zapríčinil vlastnou vinou,
 - e) má podlžnosti voči obci, je členom rodiny, ktorá dlhuje obci resp. organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.
 9. Opätovné schválenie nájomnej zmluvy nie je potrebné predkladať na schválenie obecnému zastupiteľstvu, je potrebné iba predložiť doklady o výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok podľa § 2 bodu 2, písm. h) do podateľne obce. Uvedené doklady budú posúdené komisiou pre PRaV.

§ 3

Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatvoreného s obcou.
2. Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Veľká Dolina.
3. Správu nájomných bytov obstaráva obec.
4. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom okrem kritérií podľa § 5 ods. 3. a 4. opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa,
 - b) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
6. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
7. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
8. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia obce realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 4 Nájomca bytu

1. Nájomný byt postavený s podporou štátu sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe, ktorou môže byť:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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 obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu²⁾, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu³⁾.
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu⁴⁾. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵⁾ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5 Nájomná zmluva

1. 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:
 - základné údaje nájomcu a prenajímateľa
 - začiatok nájmu
 - dobu nájmu,
 - výšku mesačného nájomného,
 - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - skončenie nájmu,
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
 - ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenajíma byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisu⁵⁾, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - ak je nájomcom osoba podľa § 4 ods. 1. písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
 - pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy nesmie doba nájmu prevýšiť 1 rok. Po uplynutí doby 1 roku nájmu môže byť uzatvorená nová zmluva na viac ako jeden rok iba s nájomcom, ktorý v predchádzajúcom roku nebol v omeškaní s platením nájomného a služieb spojených s užívaním bytu viac ako dva mesiace.

3. V zmluve o nájme sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 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:
 - nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods.1 písm. a) tohto VZN,
 - nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods.1 písm. b) tohto VZN.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom⁶⁾ obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN. Ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 ods. 1. tohto VZN môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. Počas doby nájmu umožní nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného okresného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy.
11. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje starosta obce.

§ 6 Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 3. a 4. tohto VZN predĺžená,
 - písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, ktorá je dva mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany obce (so súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce) ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky, podľa § 4
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,

- c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškoduje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- f) bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby.

Nájomný vzťah sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§ 7 Záverečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa ruší VZN č. 5/2009 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce.
2. Výšku finančných prostriedkov, ktoré sa budú mesačne poukazovať do fondu opráv schváli uznesením obecné zastupiteľstvo.
3. Obecné zastupiteľstvo Veľká Dolina sa uznieslo na vydaní tohto VZN dňa 11.11.2015 uznesením č. 8/15/6.
4. Toto nariadenie nadobúda účinnosť od 01.12.2015.

Dana Cesneková
starostka obce

Vyvesené na úradnej tabuli obce
po schválení v ObZ:
odo dňa: 12.11.2015
do dňa: 27.11.2015

1) § 11 ods. 1 písm. a) bod 4. Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3) Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.
4) § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
5) § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov