

N Á V R H

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 4/2021

**o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Medved'ov (postavených
s finančným príspevím zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania
a zo Štátneho fondu rozvoja bývania)**

Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabuli Obce Medved'ov, dňa: 19.11.2021

Zvesený z úradnej tabule Obce Medved'ov, dňa:

Doručené pripomienky (počet):

Schválené VZN:

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Medved'ove, dňa:

uzn. č.

VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Medved'ov, dňa:

VZN zvesené z úradnej tabule Obce Medved'ov, dňa:

Obecné zastupiteľstvo obce Medveďov podľa § 4 ods. 1 a podľa ods. 3 písm. a) a § 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 v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Medveďov (ďalej len „VZN“).

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Zoznam bytových domov a bytov v **bytovom fonde** obce Medveďov (ďalej len “bytový fond”), ako aj podrobné informácie o nich, vrátane označenia bytov, ktoré spĺňajú podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej ako „bezbariérový byt“) sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN. Zoznam bytov sa mení uznesením Obecného zastupiteľstva obce Medveďov (ďalej len “obecné zastupiteľstvo”).
3. Informácie o výške **nájomného** za bytové priestory v bytovom fonde obce Medveďov sú uvedené v prílohe č. 2 tohto VZN. Výška nájomného sa určuje a mení uznesením obecného zastupiteľstva.
4. Obec Medveďov (ďalej ako „obec“ alebo „prenajímateľ“) zachová odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po dobu minimálne 30 rokov **nájomný charakter** bytov u všetkých bytových jednotkách a minimálne po túto dobu platí zákaz prevedenia týchto bytov do osobného vlastníctva.

§ 2

Všeobecné podmienky nájmu a spôsob užívania bytov

1. Byty v bytovom fonde je možné užívať len v rámci **nájomného vzťahu**.
2. Byty v bytovom fonde je možné prenechávať do nájmu len **fyzickým osobám** (ďalej len „nájomca“) spĺňajúcim podmienky § 22 ods. 3 č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákon o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:
 - a. žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci,
 - b. žiadateľ nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
 - c. ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky.
3. **Oprávnenou fyzickou osobou** v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania je:
 - a. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,

- b. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c. osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d. osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu³⁹⁾, alebo
 - 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodičia na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,³⁹⁾
 - e. osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.⁴⁰⁾
4. **Mesačný príjem** oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 sa vypočíta z príjmu⁴²⁾ 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** podľa odseku 3 sa vypočíta ak súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu⁴²⁾ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu⁴²⁾ za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima 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. Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom **nájomnú zmluvu** podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iného obsahuje:
 - a. začiatok nájmu,
 - b. dobu nájmu,
 - c. výšku a splatnosť mesačného nájomného,
 - d. podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e. výšku a splatnosť 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. spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
 - j. zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - k. vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
8. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci **finančnú zábezpeku** maximálne vo výške **šesťmesačného nájomného**, v lehote určenej obcou, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude zúčtovaná po skončení nájmu.
9. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši **tri roky** okrem prípadov:
- a. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom,²⁵⁾ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b. ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods. 3 písm. e) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
10. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na **opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**, pri splnení podmienok nájomnej zmluvy a zákona o dotáciách na rozvoj bývania. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu nájomného, pričom prenajímateľ o možnosti a podmienkach opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu.
11. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa odseku 10 je možné pri súčasnom splnení týchto podmienok:
- a. nájomca spĺňa podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
 - b. nájomca a osoby, ktoré žijú v byte spolu s nájomcom nemajú vlastný byt,
 - c. nájomca má trvalý pobyt na území obce,
 - d. nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci,
 - e. nájomca naďalej spĺňa podmienky určené v tomto VZN,
 - f. nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
12. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 odsek 10 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 odsek 11 VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
13. V nájomných bytoch nemožno **bez písomného povolenia prenajímateľa**:
- a. prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom (napr. manžel, druh, deti apod.)
 - b. realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka a realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

14. K termínu **skončenia nájmu** je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí, evidencia žiadateľov o nájomný byt

1. **Žiadosti** o pridelenie nájomného bytu sa podávajú obci v písomnej podobe. Obec vedie evidenciu žiadostí podľa dátumu podania žiadosti.
2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu prerokúva obecné zastupiteľstvo a rozhoduje o ich zaradení do **zoznamu žiadateľov** o pridelenie nájomného bytu podľa § 3 ods. 3. Skoršie podané žiadosti sa vybavujú prednostne.
3. Obec vedie dva zoznamy žiadateľov o pridelenie nájomného bytu:
 - a. zoznam záujemcov s trvalým pobytom na území obce Medveďov,
 - b. zoznam záujemcov bez trvalého pobytu na území obce Medveďov.
4. V prípade **uvoľnenia nájomného** bytu obec vyzve žiadateľa v poradí na doloženie nasledujúcich dokladov:
 - a. popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledné 3 roky spolu s odôvodnením bytovej potreby žiadateľa,
 - 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 žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d. iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
5. Pri pridelení bytov sa uprednostňujú žiadatelia s trvalým pobytom na území obce Medveďov (§ 3 ods. 3).
6. V prípade, že v zozname záujemcov s trvalým pobytom na území obce Medveďov nie je žiadateľ o pridelenie nájomného bytu, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname záujemcov bez trvalého pobytu na území obce vybraný žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva na nájomný byt.
7. Vo zvláštnych prípadoch (napr. sťažené životné okolnosti žiadateľa) môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o uprednostnenom vybavení pridelenia nájomného bytu.
8. Obec skontroluje úplnosť doložených dokladov podľa § 3 ods. 4 VZN a v prípade nezrovnalostí vyzve žiadateľa so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov alebo doplnenie dokladov.
9. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

10. Samospráva si vyhradzuje právo odmietnuť žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ak existujú dôkazy alebo podozrenie, že žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti nespĺňa práva a povinnosti stanovené v Domovom poriadku, zo zvláštnym zreteľom na dobré susedské vzťahy a bezúhonnosť.

§4 Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť **nájomné** a **cenu služieb** poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Cena ročného nájomného sa určí podľa prílohy č. 2 tohto VZN.
3. Nájomné zahŕňa odvod do Fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výška a využitie sú popísané v **§ 6 tohto VZN**.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 5 Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej ako „fond opráv“) **sa používa** na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytového domu, nájomných bytov a iných priestorov v bytovom dome, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s údržbou.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
3. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
4. Tvorba fondu opráv sa určuje **vo výške najmenej 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu**. Výška odvodov do fondu opráv je súčasťou nájomného, je stanovená obecným zastupiteľstvom a uvedená v prílohe č. 2.
5. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie potrebnej údržby Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.
6. K **údržbe bytového domu**, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
 - a. prenosných hasiacich prístrojov a požiarného vodovodu,
 - b. bleskozvodov,
 - c. elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
 - d. plynových kotlov a komínov.
7. **Drobné opravy** v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

§ 6
Záverečné ustanovenia

1. V prípade záležitostí výslovne neupravených v tejto VZN sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona o dotáciách na rozvoj bývania.
2. Toto VZN zrušuje doteraz platné VZN č. 1/2015 zo dňa 27.10.2015.
3. VZN bolo prerokované a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Medved'ov dňa

§ 7
Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda účinnosť dňom
3. VZN je verejnosti prístupné na úradnej tabuli v obci a zverejnené na webovom sídle obce Medved'ov.

V Medved'ove, dňa 19.11.2021

Ing. Ladislav Kulacs, v.r.
starosta obce

Prílohy:

Príloha č. 1 – bytový fond obce Medved'ov

Príloha č. 2 – štandardné nájomné a výška fondu prevádzky, údržby a opráv

Príloha č. 3 – opakované uzavretie nájomnej zmluvy