

Návrh

Všeobecne záväzného nariadenia č.1/2022

Obecné zastupiteľstvo v Brestovanoch na základe § 4 a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v súlade predkladá toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE obce Brestovany

č. 1/2022

o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Brestovany

Návrh VZN – vyvesený na úradnej tabuli a zverejnený na internetovej adrese dňa:

Lehota na predkladanie pripomienok k návrhu VZN:

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom obce Brestovany:

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Brestovany dňa:

VZN nadobúda účinnosť dňa:

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov obce Brestovany (ďalej len „nájomné byty“) postavených s podporou štátu – Dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania SR.
2. Nájomné byty sa budú využívať na nájom najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na byty pridelované nájomcom podľa tohto VZN sa nevzťahuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov).

§ 2

Podmienky pre poskytnutie sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej 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 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške 3-násobku životného minima;
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške 5-násobku životného minima ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - a) trvalý pobyt v obci Brestovany,
 - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých a plnoletých nezaopatrených detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - c) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,
 - d) finančné možnosti splácania nájomného
3. Žiadateľ ani jeho manžel/ka, druha alebo družka o byt nesmú byť výlučnými vlastníkmi ani nájomcami bytu, resp. rodinného domu.
4. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Brestovany, rodiny s jedným alebo viacerými nezaopatrenými deťmi, poberatelia starobného alebo predčasného starobného dôchodku a občania so zdravotným postihnutím.
5. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 sa posudzuje podľa osobitého predpisu, t. j. podľa § 3 zákona c. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona c. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

7. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku v ktorom nájom vznikol.

8. Bytové podmienky žiadateľa sa posudzujú v čase podania žiadosti (počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti).

9. Žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov.

10. V prípade ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

11. Žiadateľ musí mať vysporiadané všetky záväzky voči obci. Do zoznamu žiadateľov o sociálny byt nebudú zaradení občania, ktorí:

a) porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní),

b) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

§ 3

Podmienky pre vytvorenie poradníka žiadateľov pri pridelení sociálnych bytov

1. Pre pridelenie sociálneho bytu vytvorí prenajímateľ poradník žiadateľov na nájomné byty . Poradník žiadateľov schvaľuje Obecné zastupiteľstvo.

2. Poradník neúspešných žiadateľov je záväzný po dobu 1 roka od nevyhovenia žiadosti.

3. O pridelenie konkrétnych bytov žiadateľom sa bude losovať, ak sa nedohodnú inak.

§ 4

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Každý žiadateľ je povinný vyplniť *Žiadosť o nájomný byt*, ktorá je prílohou č. 1 tohto VZN.

2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradí v akom prišli na Obecný úrad v Brestovanoch.

3. Na pridelenie nového bytu alebo uvoľneného bytu je potrebné na výzvu obce doložiť nasledovné prílohy:

a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu alebo rodinnému domu,

b) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,

c) potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, potvrdenie o inom príjme za predchádzajúci kalendárny rok – podľa § 3 a 4 zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

d) v prípade detí sa predkladá potvrdenie o návšteve školy,

e) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

4. Pracovníci/čky obecného úradu skontrolujú úplnosť údajov uvedených v žiadosti a priložených prílohách. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzvú na doplnenie údajov.

5. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.

6. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí troch rokov v prípade stáleho záujmu o takýto prenájom bytu žiadateľ písomne oznámi obecnému úradu svoj záujem a doplní aktuálne údaje. Ak žiadateľ takto nevykoná, jeho žiadosť bude vyradená z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

7. Ak je voľný byt pre zdravotne postihnutého občana a obcou nie je evidovaná žiadosť takéhoto občana, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva sa na takýto byt uzavrie najviac na jeden rok. Po zaradení žiadosti občana so zdravotným postihnutím, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na byt.

8. Pridelenie nájomného bytu, žiadosť o predĺženie nájmu už prideleného bytu po uplynutí troch rokov pôvodným nájomcom a výmenu bytov medzi nájomcami navzájom schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

9. Obec si vyhradzuje právo pridelenia jedného dvojizbového bytu pre potreby zamestnanca obce alebo školy.

§ 5

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nepresiahne desať rokov.

2. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené Vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z. pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V – 1/2004; ak takýto občan nepožiadal o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a za situácie, že nebolo zaznamenané v predchádzajúcom nájomnom vzťahu naplnenie ustanovení § 711 ods. 1 písmen c), d), g) Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov). V takomto prípade možno existujúcu zmluvu dodatkom podpísaným pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená, predĺžiť o dobu, ktorá neprekračuje dobu v zmysle odseku 1 tohto VZN. Nie je ani potrebné podpisovať zmluvu.

4. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,
- 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.

5. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu bude od budúceho nájomcu požadovaná finančná zábezpeka, a to vo výške maximálne 6 mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy.

6. Nájomná zmluva sa zákonným spôsobom zverejní na stránke obce, ktoré zverejnenie zmluvy je podmienkou jej platnosti.

§ 6

Priebeh nájmu

1. Správca nájomného bytu ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov v príslušnom nájomnom dome.

2. Ak sa správca nájomných bytov nedohodne s nájomníkmi na vytvorení samosprávy podľa predošlého odseku, prevádzku a údržbu spoločných priestorov v príslušnom nájomnom dome zabezpečí na náklady nájomníkov a o tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.

3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy, respektíve drobné stavby v nájomnom byte bez súhlasu správcu. Prípadné vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnávajú.

4. Nájomca nemôže v nájomných bytoch vykonávať podnikateľskú činnosť.

§ 7

Zánik nájmu

1. Nájom zanikne uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 odsek 3 tohto všeobecne záväzného nariadenia predĺžená.

2. Nájom zanikne pred uplynutím doby nájmu:

- a) písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom;
- b) písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená správcovi;

c) po prerokovaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca:

- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
- alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v nájomnom dome,
- 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,
- neužíva byt bez udania vážnych dôvodov,
- bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. Do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní.

Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 8

Záverečné ustanovenia

1. Byty vo vlastníctve Obce Brestovany nachádzajúce sa v bytových domoch Hájska 3, Hájska 3a, Brestová 6 a Brestová 7, postavené z prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania sa budú považovať za nájomného 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, nakoľko boli skolaudované pred 01.01.2016.
2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní počas lehoty 30 rokov umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajatého bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
3. Obec môže nájomný byt prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 tohto všeobecne záväzného nariadenia, ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu – Slovenskej republiky. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia.
4. Toto všeobecne záväzný nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
5. Toto všeobecne záväzný nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Brestovany na jeho zasadnutí dňa
6. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa v celom rozsahu zrušuje všeobecne záväzný nariadenie č. 1/2018 o podmienkach pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve obce Brestovany zo dňa 23.02.2018 v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2019 zo dňa 29.11.2019.
6. Toto všeobecne záväzný nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce.

Ing. Ondrej Kuhajda
starosta obce

Vyvesené dňa:

Nadobúda platnosť:

Schválené obecným zastupiteľstvom v Brestovanoch dňa:, uznesením číslo.....

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ/ka:

Meno a priezvisko: rodinný stav

Dátum narodenia:..... Zdravotné postihnutie : áno - nie*

Adresa trvalého pobytu:

Adresa prechodného pobytu:

Zamestnávateľ žiadateľa:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu:

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu)

Meno a priezvisko Dátum narodenia Príbuzenský pomer Zdravotné postihnutie

..... áno - nie*

..... áno - nie*

..... áno - nie*

..... áno - nie*

..... áno - nie*

Žiadam o pridelenie: (zakrúžkujte požadovaný druh bytu)

- 1- izbový byt
- 2- izbový byt
- 3 –izbový byt

Dôvod žiadosti:

.....

.....

.....

.....

.....
.....
.....
.....
V dňa

.....
podpis žiadateľa

* nehodiace sa prečiarknite

Povinnými prílohami žiadosti sú:

- a) súhlas so spracovaním osobných údajov,
- b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere žiadateľa a trvaní uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list žiadateľa, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku žiadateľovi,
- c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, potvrdenie o inom príjme za predchádzajúci kalendárny rok – podľa § 3 a 4 zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade detí v domácnosti sa predkladá potvrdenie o návšteve školy,
- d) v prípade žiadateľa o nájomný byt s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (§ 143 pís. d) zákona č. 50/1976 Zb.) aj potvrdenie odborného lekára o zdravotnom postihnutí. To znamená, že žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia,
- e) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých je zrejmy vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu alebo rodinnému domu.

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a pravdivo. Zároveň vyhlasujem, že v súlade s §11 ods. 4 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, poskytujem všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v Brestovany dobrovoľne a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú a nemôžem ho odvolať.

Som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti čestného vyhlásenia.

.....
dátum vyhlásenia	meno a priezvisko	podpis žiadateľa/ky
.....
dátum vyhlásenia	meno a priezvisko	podpis manžela/ky (resp. druha, družky)