

Obecné zastupiteľstvo obce Kecerovce na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE číslo 1 /2015

o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z dotácie na obstaranie nájomného bytu

Čl. I Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie /ďalej len „VZN“/ upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve Obce Kecerovce /ďalej len „obec“/ určených na nájomné bývanie, ktoré boli alebo budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja a bývania Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov obce.

2. Toto VZN ďalej upravuje:

- a) podmienky podávanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
- b) kritéria, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
- c) spôsob pridelenia nájomného bytu,
- d) podmienky nájomnej zmluvy.

3. Nájomné byty v zmysle tohto VZN sú byty vo vlastníctve obce s osobitným režimom ich užívania, ktoré stanovujú príslušné platné právne predpisy a 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.

Čl. II Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.

2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%, ak ide o byt stavebne určený na bývanie pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 tohto článku je:

- 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 jede z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu^{1/}.
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 tohto článku sa postupuje podľa príslušných ustanovení zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon č. 601/2003 Z.z.“/
5. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu /§ 4 zákona č. 601/2003 Z.z./ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 tohto článku sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa podáva písomne na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu č. 1 tohto VZN. Žiadosť sa odovzdá riadne vyplnená, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná do podateľne Obecného úradu na zaevidovanie.
8. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
- a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - c) čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ nemá neuhradené záväzky voči obci
9. Po zaevidovaní žiadosti na obecnom úrade, poverený zamestnanec skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
10. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

^{1/}zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

11. 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 táto zmena nastala,
- b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať svoju žiadosť.

12. Nesplnenie povinnosti podľa odseku 11. tohto článku, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

13. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť:

- a) osoba, ktorá je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu,
- b) osoba, ktorá bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve obce Kecerovce.

Čl. III

Spôsob pridelovania nájomných bytov

1. V prípade, ak žiadateľ spĺňa všetky podmienky pridelenia nájomného bytu podľa tohto VZN a príslušných právnych predpisov a bol zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt, o pridelení nájomného bytu nájomcovi rozhoduje starosta obce na základe poradia v evidencii a na základe odporúčania komisie sociálnej a ZPOZ.

2. Prednosť pri uzatvorení nájomnej zmluvy budú mať žiadatelia s trvalým pobytom minimálne dvoch rokov v obci Kecerovce v čase podania žiadosti v nasledovnom poradí:

- a) rodiny s nezaopatrenými deťmi,
- b) samostatne žijúci rodičia s nezaopatreným dieťaťom,
- c) mladé rodiny bez dieťaťa,
- d) ostatní občania.

3. Pri splnení všetkých podmienok väčšieho počtu žiadateľov o nájomný byt zaradených do rovnakej východiskovej skupiny podľa stanovených kritérií a nedostatku voľných bytov rozhodne o pridelení bytu žreb.

4. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomného bytu nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane žiadateľa, tento stráca nárok na pridelení byt. Obec Kecerovce môže na základe písomnej žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.

Čl. IV

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“/, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí byť písomná 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom^{2/}, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- b) ak nájomcom je osoba uvedená v čl. II ods. 3 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z.. Záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je povinný nájomca oznámiť prenajímateľovi minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť, ak:

- a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu uvedené v nájomnej zmluve a v tomto VZN,
- c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa nájomnej zmluvy, tohto VZN a ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
- d) nájomca nemá žiadne nesplatené záväzky voči prenajímateľovi.

5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v čl. II ods. 3 tohto VZN, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6. Nájomná zmluva môže ďalej 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. V prípade, ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisí s užívaním nájomného bytu.

7. Finančná zábezpeka podľa odseku 6. tohto článku slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

^{2/}§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

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

Čl. V **Záverečné ustanovenia**

1. Dňom nadobudnutia účinnosti VZN č. 1/2015 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z dotácie na obstaranie nájomného bytu sa ruší VZN č. 1/2007 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, zo dňa 09.02.2007.

2. Toto VZN č. 1 /2015 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z dotácie na obstaranie nájomného bytu schválilo obecné zastupiteľstvo obce Kecеровce na svojom zasadnutí dňa 10.06.2015, uznesením č.

3. VZN č. 1 /2015 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z dotácie na obstaranie nájomného bytu nadobúda účinnosť dňa 01.07.2015.

V Kecеровciach dňa 10.06.2015

Miroslav Galas-Zaufal
starosta

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Kecerovce a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené.
2. Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne
 - e) fotokópie rodných listov detí
 - f) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
3. Komisia ako prvé prerokuje a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá tohto VZN, majú viac ako rok trvalý pobyt na území obce alebo majú deti do 15 rokov.
4. Po uspokojení žiadateľov podľa odseku 3 komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených NB žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá tohto VZN a nemali minimálne jeden rok pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti trvalý pobyt v obci Kecerovce. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným NB odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o NB.
6. Ak je voľný NB pre občana s obmedzenou schopnosťou pohybu a obcou nie je evidovaná žiadosť takéhoto občana, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na takýto byt podľa tohto VZN. Po zaradení žiadosti občana s obmedzenou schopnosťou pohybu do evidencie, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na tento byt.
7. Pridelovanie konkrétneho bytu sa bude robiť na základe vlastného výberu uchádzača, ktorému bol nájomný byt schválený obecným zastupiteľstvom, pričom uchádzači budú pozývaní na výber bytu v poradí, v akom predložili svoju žiadosť o NB. Prvé pridelenie NB sa môže vykonať žrebovaním, pričom výmena rovnocenného bytu pred podpisom prvej nájomnej zmluvy sa môže vykonať medzi nájomcami iba so súhlasom starostu obce.
8. Pokiaľ sa uchádzač o NB nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne starosta obce.