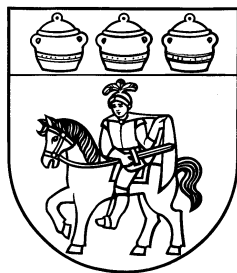


OBEC HRNČIAROVCE NAD PARNOU



na základe §. 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 10 ods. 2 písm. b) zák. č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 536/2004 Z.z. a 349/2007 a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

vydáva

Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2015

**o podmienkach prideľovania a užívania nájomných obecných bytov
v obci Hrnčiarovce nad Parnou na Mlynárskej ulici č. 18.**

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce Hrnčiarovce nad Parnou, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Hrnčiarovce n/P 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 na nájomný bytový dom.

Čl. 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

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. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom v domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné a spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná ústavná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005Z.z. o rodine a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov majetkových krívd v znení neskorších predpisov)
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 písm. a) a b), sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov), za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia písomne na tlačive prenajímateľovi, ktorým je obec Hrnčiarovce nad Parnou, prostredníctvom obecného úradu. Tlačivo žiadosti je prílohou č. 1 tohto VZN.
2. Povinnými prílohami k žiadosti sú:
 - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmé, vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - 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, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za posledných 12 mesiacov ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,
 - d) za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) 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),
 - f) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného poistenia potvrdený odborným lekárom.
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
5. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí stanovenej doby prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude na výzvu v stanovenej lehote reagovať, žiadosť bude vyradená z evidencie.
6. V prípade uvoľnenia nájomného bytu vyberá nového nájomníka zoznamu žiadateľov o nájomný byt obecné zastupiteľstvo, ktoré ho aj schvaľuje.

Čl.4

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Každú žiadosť prerokuje obecné zastupiteľstvo a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne, či zaradiť žiadateľa do zoznamu uchádzačov o štandardný nájomný byt resp. do zoznamu uchádzačov o bezbariérový nájomný byt.
2. Vyberie zo zoznamu uchádzačov a dá súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na voľný byt na dobu podľa čl. 5 bod 3. tohto VZN.
3. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých a plnoletých nezaopatrených detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,
 - c) finančné možnosti úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním bytu.
4. Prednostné právo na pridelenie bytu majú rodiny s jedným alebo viacerými nezaopatrenými deťmi, poberatelia starobného dôchodku a občania so zdravotným postihnutím.
5. Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti eviduje obec pohľadávku po lehote splatnosti.
6. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a na obecnom úrade nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový nájomný byt žiadosť žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, bude so žiadateľom zapísaným v zozname uchádzačov o nájomný byt a s jeho súhlasom, uzatvorená nájomná zmluva na bezbariérový nájomný byt na dobu určitú 1 rok. Po zaradení žiadosti žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

Čl. 5

Nájomná zmluva

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára starosta obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a sú upravené zákonom č.443/2010 Z.z. a týmto VZN. Na práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. a 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 vybavenie nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov:
 - a) ak je nájomcom osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, ktorému sa prenája bezbariérový nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
 - b) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
4. Podmienky ustanovené v odseku 3. písm. b) sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
5. 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.
6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 5 môže prenajímateľ 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 čl. 2 ods.3 písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. b) tohto VZN
7. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb.), uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe č. 2 a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou, ktorá:
 - a) je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) je 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- d) je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov)

Nájomnú zmluvu na nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom podľa písm. a), b), c) a d) možno uzatvoriť najviac na 1 rok.

8. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v bode 7. písm. a), b), c) a d) môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
9. Nájomná zmluva musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je 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. Obecné zastupiteľstvo môže v prípade osobitného zreteľa svojím rozhodnutím odpustiť žiadateľovi povinnosť zložiť finančnú zábezpeku podľa tohto bodu.
10. Finančná zábezpeka podľa ods.9 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a pre prípad náhrady za nadmerné poškodzovanie nájomného bytu nájomcami. 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.
11. Nájomca a osoby s ním užívajúce nájomný byt, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve sa môžu prihlásiť na trvalý pobyt v prenajatom byte za podmienok:
 - a) ak písomne požiadala o súhlas na trvalý pobyt,
 - b) obec ako prenajímateľ po preskúmaní majetkových a bytových pomerov udelí súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi v prípade, že preukáže, že má k nájomcovi príbuzenský vzťah a žije v spoločnej domácnosti,
 - c) súhlas môže byť udelený len v prípade, že nemá nedoplatky na nájomnom a splatné pohľadávky voči obci,
 - d) žiadateľom, ktorí nepreukážu príbuzenský vzťah k nájomcom prenajímateľ bytu nie je povinný súhlas udeliť.

Čl.6

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu.
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
 - f) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako dva mesiace.
3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
4. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, po predchádzajúcom oznámení majú právo výkonu kontroly v tomto byte zamestnanci ministerstva, obce a iných poverených úradov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Čl.7

Zásady správy nájomného bytu

1. Nájomný byt alebo jeho časť nemôže nájomca prenechať do podnájmu alebo užívania inej fyzickej osobe.
2. Nemožno realizovať výmeny bytov, .
3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
5. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Čl. 8

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Obec môže nájomný byt prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce, alebo keď o nájomný byt nie je záujem z uchádzačov, ktorý spĺňajú podmienky.
3. Toto VZN č. o podmienkach prideľovania a užívania nájomných obecných bytov bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Hrnčiarovciach nad Parnou dňa 7.10.2015 č. uznesenia 89/15
4. Toto VZN nadobúda účinnosť 15 dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli.
5. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 8/2005.

Ing. Jaroslav Kráľovič
starosta obce