

Obecné zastupiteľstvo v Novej Vsi na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods.1 a ods.3, písm.a), podľa §6 ods.1 a podľa § 11 ods. 4 písm. g) zákona č.369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov ako aj v súlade so 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.“) vydáva toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 4/2023

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov BD 16 b.j. Nová Ves

VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce v Novej Vsi
dňa : 13.10.2023 uznesením č. 41/2023 ako VZN č. 4/2023

Toto VZN bolo podľa § 6, ods. 8, zákona č. 369/1990 Z. z. vyvesené na úradnej tabuli a webovom sídle obce

Od : 10.11. 2023

VZN nadobúda účinnosť dňa : 1.12. 2023

§ 1 Úvodné ustanovenie

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto Všeobecne záväzný nariadenie upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve Obce Nová Ves, ktoré boli financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
- (2) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Nová Ves 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.
- (3) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z..
- (4) Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov. Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou.
- (5) 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. Podlahovú plochu možno zvýšiť najviac o 10% , ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.
- (6) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu je Obec Nová Ves povinná zachovať podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z..

§ 2 Žiadosť o nájom bytu a podmienky pre zaradenie žiadateľov do evidencie oprávnených osôb

- (1) Žiadosti o pridelenie bytu (ďalej len „**žiadosť**“) eviduje Obecný úrad Nová Ves (ďalej len „**obecný úrad**“).
- (2) Žiadosť musí byť vyhotovená v písomnej forme a musí byť vlastnoručne podpísaná žiadateľom. Žiadateľom musí byť fyzická osoba spôsobilá na právne úkony
- (3) Povinné prílohy žiadosti:

Tlačivá OcÚ Nová Ves :

Potvrdenie o zamestnaní a ročnom príjme každej spoločne posudzovanej osoby
Čestné prehlásenie

Povinné prílohy:

Fotokópia občianskeho preukazu plnoletých posudzovaných osôb
Fotokópia pracovnej zmluvy (každej spoločne posudzovanej osoby)

Povinné prílohy podľa postavenia osoby žiadateľa:

Fotokópia sobášneho listu v prípade manželov
Fotokópie rodných listov detí
Živnostenský list a daňové priznanie (živnostníci)

Daňové priznanie alebo ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmu FO so závislej činnosti
Lekárske potvrdenie o zdravotnom postihnutí (podľa prílohy č. 1 k VZN)

(4) Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu musí spĺňať podmienky určené v § 3 tohto VZN, podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(5) O prijatých žiadostiach vedie Obecný úrad Nová Ves osobitnú evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu s presným označením žiadateľa a poradovým číslom prijatia žiadosti (ďalej len ako „**evidencia**“) zoradených vzostupne podľa dátumu doručenia.

(6) V prípade, že žiadosť neobsahuje dostatočné a úplné údaje potrebné k rozhodovaniu, vyzve obecný úrad žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote.

(7) Žiadateľ je povinný :

a) doplniť na požiadanie obecného úradu neúplne vyplnenú žiadosť a ostatné údaje, ktoré tvoria kritériá pre výber žiadateľov,

b) spolupracovať s obecným úradom pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,

c) v žiadosti uvádzať pravdivé údaje týkajúce sa jeho sociálnej a bytovej situácie a bezodkladne pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia žiadosti v evidencii.

(8) Žiadateľ, ktorý si nesplní povinnosti podľa odseku 7, nebude zaradený do evidencie žiadateľov, resp. bude z tejto evidencie vyradený. O tejto skutočnosti bude písomne vyrozumiený.

(9) Obecný úrad nezaradí do evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý je v omeškaní s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči Obci Nová Ves, vrátane príslušenstva.

(10) Obecný úrad vyradí z evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý sa po zaradení žiadosti do evidencie dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči Obci Nová Ves, vrátane príslušenstva.

(11) Obecný úrad písomne informuje žiadateľov o nezaradení ich žiadosti alebo o vyradení ich žiadostí z evidencie a o dôvode nezaradenia alebo vyradenia do 30 dní odo dňa vyradenia žiadateľa z evidencie, alebo nezaradení žiadosti do evidencie.

§3

Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi

Sociálne nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

(1) Obec prenajme byt nájomcovi, ktorým je fyzická osoba:

a) ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku 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 predpisu, alebo

3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča 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,

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

(2) Mladej rodine - pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa bodu 1.

(3) Ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1, uzatvorí prenajímateľ nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedenú podmienku, a to na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok.

(4) Žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Nová Ves alebo bez trvalého pobytu v obci Nová Ves a po podpísaní nájomnej zmluvy sa chce stať občanom obce Nová Ves, pričom občanovi s iným trvalým pobytom ako v obci Nová Ves je možné byť prenajatý iba v prípade nedostatku záujmu občanov s trvalým pobytom v obci Nová Ves.

(5) Žiadateľ bol minimálne 1 rok pred podaním žiadosti samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo mal trvalý pracovný pomer a táto skutočnosť trvá.

(6) Žiadateľ nie je vlastníkom, väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

(7) Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v §3 odst.6 VZN.

(8) U nájomných bytov nemožno realizovať:

a/ prechod nájmu bytu v zmysle § 706-708 Občianskeho zákonníka

b/ výmenu bytov

c/ spoločný nájom bytu

d/ podnájom bytu

e/ prevod vlastníckych práv

§ 4

Posudzovanie žiadostí – pridelenie bytov

(1) O pridelení bytov osobitného určenia (nájomných bytov) rozhoduje obecné zastupiteľstvo Obce Nová Ves.

(2) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:

a) trvalý pobyt v obci Nová Ves, príp. rodinné väzby v obci,

b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých a plnoletých nezaopatrených detí,

c) rodinný stav a iné sociálne kritériá,

d) dátum podania žiadosti, resp. podanie žiadosti v minulosti,

e) výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb,

f) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,

g) finančné možnosti splácania nájomného.

(3) Obecné zastupiteľstvo Obce Nová Ves pri pridelení nájomných bytov posúdi každú žiadosť o pridelenie bytu samostatne a v súlade s týmito VZN, následne podľa zistených skutočností rozhodne o pridelení.

(4) Starosta obce na základe odporúčania obecného zastupiteľstva vyzve vybraných žiadateľov k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

- (5) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako aj námietky sa podávajú písomne poštou na adresu Obecného úradu alebo osobne do podateľne Obecného úradu.
- (6) Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta obce.
- (7) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

§5 Nájomný vzťah

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši dobu 3 rokov s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy vždy na dobu maximálne 3 roky. V prípade telesne zdravotne postihnutých osôb, zmluvu je možné uzatvoriť na dobu určitú, ktorá neprevýši 10 rokov.
- (2) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
- (3) V prípade, ak sa žiadateľ do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy, nedostaví k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, s výnimkou dôvodu hodného osobitného zreteľa, alebo odmietne uzatvoriť zmluvu bez vážnych dôvodov, hoci táto zodpovedá jeho žiadosti, bude vyradený z evidencie a prenajímateľ vyzve k uzavretiu nájomnej zmluvy v poradi ďalšieho žiadateľa.
- (4) Nájomné za byt sa platí mesačne a to vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (5) V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
- (6) Finančná zábezpeka, ktorej výška bude vo výške štvormesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 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 plnenie, ktoré priamo nesúvisí s užívaním nájomného bytu. Finančná zábezpeka 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.
- (7) 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. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca požiada o uzavretie novej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad najmenej dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok.
- (8) Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje a rozhodne o nej OZ.
- (9) Nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazuje k plateniu nájomného stanoveného v súlade s opatrením MF SR platným v čase uzavretia nájomnej zmluvy.
- (10) Obec Nová Ves tvorí fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytového domu, vrátane opráv spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu, ktoré prislúchajú k bytom. Výška, ktorú je povinný nájomca uhrádzať bude súčasťou nájomnej zmluvy.
- (11) Práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č 443/2010 Z.z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

§6 Zánik nájmu

- (1) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5, odst.1 tohto VZN predĺžená.
- (2) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- (3) Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
- (4) So súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce, písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky v §3, ods.1 až 7 tohto VZN, tohto uznesenia
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
- (5) Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky po výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.
- (6) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- (7) Nájom bytu zaniká v zmysle 710- 711 Občianskeho zákonníka.
- (8) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

§ 7 Záverečné ustanovenie

- (1) Obec môže prenajať byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť podiel stanovený platnými právnymi predpismi MVaRR SR.
- (2) Výkon správy nájomných bytov bude vykonávať poverený subjekt určený prenajímateľom.
- (3) Obec Nová Ves zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce.
- (4) Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- (5) Toto všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2023 schválilo Obecné zastupiteľstvo Nová Ves na svojom zasadnutí dňa 13.10.2023 uznesením č. 41/2023
- (6) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 9.11.2023

V Novej Vsi, dňa: 13.10.2023

Marian Varholák
Starosta obce

