

Všeobecne záväzné nariadenie obce Trstice

č. 2/2020

o podmienkach pridelenia nájomných bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu vo vlastníctve obce Trstice

Obecné zastupiteľstvo v Trsticiach

podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov
a s bytovými náhradami a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom
bývaní v znení neskorších predpisov sa na svojom zasadnutí dňa 16.10.2020

uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Všeobecne záväzné nariadenie („VZN“) obce Trstice

č. 2/2020

o podmienkach pridelenia nájomných bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu vo vlastníctve obce Trstice

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje:
 - žiadateľov nájomné byty, oprávnenú osobu pre poskytnutie sociálneho bývania v nájomnom byte a podmienky evidencie žiadostí na pridelenie nájomných bytov,
 - podmienky a postup prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve obce do užívania fyzickým osobám (žiadateľom),
 - podmienky a zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomných zmlúv,
 - nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu.
2. Pod nájomnými bytmi sa v zmysle tohto všeobecne záväzného nariadenia rozumejú byty vo vlastníctve obce Trstice, obstarané s použitím verejných prostriedkov – postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja a bývania (ďalej ako „ŠFRB“) a z prostriedkov poskytnutých ŠFRB, ďalej z dotácie poskytnutej Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej ako „ministerstvo“), ktoré realizuje výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.

Článok II.

Žiadateľ nájomného bytu

Oprávnená osoba pre poskytnutie sociálneho bývania a evidencia žiadostí na pridelenie nájomných bytov

1. Žiadateľom nájomného bytu (ďalej aj ako „**žiadateľ**“) je fyzická osoba, ktorá spĺňa nasledovné podmienky ako aj podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.:
 - a) podal si písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu,
 - b) v čase podania žiadosti o nájom bytu dovŕšil vek 18 rokov,
 - c) má trvalý pobyt na území obce Trstice,
 - d) má pravidelný mesačný príjem, z ktorého je schopný platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu,
 - e) v čase podania žiadosti má splnené všetky splatné záväzky voči obci Trstice,
 - f) nie je nájomcom alebo väčšinovým vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie.
2. Oprávnenou osobou pre poskytnutie sociálneho bývania v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. je osoba:
 - 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
 - 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 spoločenské 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.
3. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu, a to zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v Článku II. ods. 2 tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. **Komisia pre sociálne veci a zdravotníctvo** (ďalej tiež ako „**komisia**“) preskúma, či žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej tiež ako „**žiadosť**“) je v súlade s podmienkami stanovenými týmto VZN a vyššie spomenutými zákonmi.

V prípade, ak žiadosť žiadateľa neobsahuje údaje potrebné k rozhodovaniu, alebo sú údaje neaktuálne, obec po posúdení žiadosti starostom obce a na návrh komisie vyzve žiadateľa, aby tieto údaje písomne doplnil a oznámil obci Trstice v primeranej lehote, ktorá nesmie byť dlhšia ako 30 dní. V prípade, ak žiadosť nebude v tejto lehote doplnená, tak bude považovaná za bezpredmetnú. Žiadateľ bude o tom písomne informovaný.

9. Oznámenie o zaevidovaní resp. nezaevidovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu podpisuje starosta obce, pričom jedno vyhotovenie tohto oznámenia bude doručené žiadateľovi.
10. Žiadateľ je povinný preukazovať potvrdením každoročne najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roku výšku príjmu podľa Článku II. ods. 2 tohto VZN. Na túto skutočnosť bude upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti.
11. Žiadosť sa vyradí z evidencie po posúdení starostom obce a na návrh komisie, ak:
 - žiadateľ zoberal svoju žiadosť späť,
 - žiadateľ prestane byť oprávnenou osobou v zmysle Článku II. ods. 2 tohto VZN,
 - žiadateľ nesplní svoju povinnosť ustanovenú v Článku II. ods. 10 tohto VZN,
 - žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu a pridelený nájomný byt prevziať.

Článok III.

Postup pridelovania bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo obce Trstice na základe návrhu komisie.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:
 - a) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. vlastníctvo nehnuteľností),
 - b) pravidelný príjem žiadateľa,
 - c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa - skúmajú sa súčasné bytové podmienky, počet detí a iné skutočnosti podľa posúdenia komisie,
 - d) zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb s ním bývajúcich,
 - e) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
 - f) pri výbere sa zohľadňuje počet rodinných príslušníkov žiadateľa vzhľadom k veľkosti pridelovaného bytu,
 - g) pridelenie nájomného bytu v minulosti, resp. viacnásobné odmietnutie pridelovaného bytu,
 - h) dlžoba voči obci.
3. Vo výnimočných prípadoch je možné prideliť byt aj žiadateľovi - nájomcovi iného obecného bytu – a to podľa potreby väčší, menší, vhodnejší zo zdravotných alebo iných závažných dôvodov na základe odporúčenia komisie za podmienky, že žiadateľ odovzdá doteraz užívaný byt obci (písomnou dohodou podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov) do piatich dní od prevzatia prideleného druhého bytu.
4. Ak podmienku na pridelenie bytu spĺňa viac uchádzačov ako je počet bytov na pridelenie, môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o výbere žiadateľov na základe návrhu komisie, pričom prednosť pri výbere má:

- žiadateľ so zdravotným postihnutím, prípadne rodinný príslušník žijúci s ním v jednej domácnosti
- osamelý rodič s jedným nezaopatreným dieťaťom alebo
- mladá rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku.

Článok IV.

Podmienky a zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomných zmlúv

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Trstice, ktorým bol nájom žiadateľa schválený, uzatvára obec so žiadateľom písomnú zmluvu o nájme bytu.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. 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 (resp. platby súvisiace s nájomným) alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Doba nájmu, na ktorú je možné uzavrieť nájomnú zmluvu, je najviac tri roky, okrem prípadov ustanovených zákonom č. 443/2010 Z. z. a to:
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 predmetného zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise č. 443/2010 Z. z. a v tomto VZN. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy môže nájomca požiadať obec písomne najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva o nájme bytu uzavretá a rovnako je povinný doložiť potrebné doklady v súlade s týmto VZN.
6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom obce, ministerstva, príslušného okresného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok V.

Nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu

1. Na určenie výšky nájomného sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je v súčasnosti Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.
2. Výška poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu sa bude odvíjať od aktuálnych cien dodávateľov energií v zmysle cenových výmerov a bude vyúčtovaná raz ročne po doručení vyúčtovacích faktúr za energie, najneskôr do 31.05. kalendárneho roka.
3. Nájomné spolu s poplatkami za služby spojené s užívaním nájomných bytov sú splatné mesačne vopred, a to vždy najneskôr k 15. dňu predchádzajúceho mesiaca. Spôsob úhrady nájomného upravuje nájomná zmluva uzatvorená medzi obcou, ako prenajímateľom a nájomcom.
4. Nájomná zmluva ďalej musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je maximálne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. V prípade, že k podpisu zmluvy o nájme bytu nedôjde je obec povinná finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nákladov na prípadné poškodenie bytu. Obec finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
5. Vlastník nájomného bytu je povinný tvoriť z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
6. Obec nie je oprávnená požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia priamo s užívaním bytu.

Článok VI.

Zánik nájmu nájomného bytu

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká:
 - uplynutím doby nájmu,
 - písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo
 - písomnou výpoveďou, uplynutím výpovednej doby, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať, ak:
 - a) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nenalebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom na šiestich mesiacov užívať,

d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať a neuhradí nájomné, prenajímateľ postupuje v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca nie je oprávnený nájomný byt dať do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak nájomca prenechá byt do podnájmu iným osobám bez súhlasu obce bude mu daná výpoveď z nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

Článok VII.

Zrušovacie a záverečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2017 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu.
2. Na tomto VZN sa uznieslo obecné zastupiteľstvo uznesením číslo 2020/10/1 zo dňa 16.10.2020.
3. Toto VZN nadobúda platnosť dňom vyvesenia na úradnej tabuli obci a účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce Trstice.

V Trsticiach, dňa 20.10.2020

Mgr. Eva Kaczová – starostka obce Trstice



Predkladá: Mgr. Eva Kaczová
Spracovateľ: Obecný úrad Trstice
Dátum zverejnenia návrhu VZN: 10. 9. 2020
Dátum schválenia návrhu na VZN: 16.10.2020
Dátum vyvesenia VZN: 21.10.2020
Dátum účinnosti VZN: 5.11.2020