

Návrh
Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Vrádište č. 1/2021

o nájme bytov vo vlastníctve obce Vrádište

Obecné zastupiteľstvo sa uzneslo na tomto VZN dňa
Návrh tohto VZN bol vyvesený na úradnej tabuli dňa: 20.05.2021
Návrh zvesený dňa: 03.06.2021

Obec Vrádište, v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 4 ods. 3 písm. j) zákona o obecnom zriadení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,

vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov vo vlastníctve obce Vrádište

**Čl. I
Úvodné ustanovenia**

- 1) Týmto Všeobecným záväzným nariadením sa určujú podmienky prenájmu bytov postavených s podporou štátu¹ a s prvkom sociálneho bývania² vo vlastníctve obce Vrádište.
- 2) Správa nájomných bytov, vlastníkom ktorých je obce Vrádište, je vykonávaná správcom.³

**Čl. II
Evidencia žiadateľov o nájom bytu**

- 1) Obec Vrádište , ako vlastník bytov, vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytu.
- 2) Do evidencie žiadateľov môže byť zaradená osoba, ktorá dovršila 18 rokov, s výnimkou osôb, ktoré uzavreli manželstvo pred dovršením veku 18 rokov (ďalej len „žiadateľ“) a splnila nasledovné podmienky :
 - požiada o nájom bytu na predpísanom tlačive a v predpísanej forme (uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN),
 - k žiadosti o nájom bytu musí doložiť vyplnený dotazník k žiadosti, ktorého súčasťou je čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch (uvedený v prílohe č. 2 tohto VZN),
 - k žiadosti o nájom bytu musí doložiť doklady o svojom príjme a príjme všetkých spolužiadateľov za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom podáva žiadosť,
 - žiadateľ o nájomný byt musí mať ku dňu podania žiadosti uhradené prípadné nedoplatky na nájomnom a nedoplatky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu z predchádzajúceho obdobia; to platí aj pre jeho spolužiadateľov,
 - žiadateľ musí mať ku dňu podania žiadosti o pridelenie bytu vyrovnané aj iné záväzky voči obci Vrádište, t.j. uhradené miestne dane a miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad; to platí aj pre jeho spolužiadateľov.

¹ Za podmienok uvedených §§ 3 až 20 Zák. č. 443/20210 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

² § 21 Zák. č. 443/20210 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

³ Zák. č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- 3) Pri predložení nekompletných podkladov vyzve poverený zamestnanec obec Vrádište žiadateľa o doplnenie chýbajúcich údajov v stanovenej lehote od doručenia výzvy s poučením, že v opačnom prípade žiadosť nebude predmetom posudzovania komisiou zdravotníctva, sociálnych vecí a bytovou pri mestskom zastupiteľstve.
- 4) Obecné zastupiteľstvo posudzuje opodstatnenosť jednotlivých žiadostí podľa kritérií určených v čl. IV tohto nariadenia s prihliadnutím na konkrétnu situáciu žiadateľa.
- 5) Obec ako vlastník bytov na základe stanoviska obecného zastupiteľstva žiadosť o nájom bytu v zákonom stanovenej lehote akceptuje ako opodstatnenú alebo ju zamietne. Z akceptovaných žiadostí zostavuje zoznam žiadateľov o nájom bytu⁴.
- 6) Žiadateľ, zaradený do zoznamu žiadateľov o nájom bytu je povinný reagovať na výzvu obce Vrádište o doplnenie údajov a každé tri roky k dátumu zaradenia do zoznamu aktualizovať žiadosť na predpísanom tlačive a zdokladovať príjmy domácnosti za kalendárny rok predchádzajúci aktualizácii v opačnom prípade žiadosť nebude predmetom posudzovania komisiou zdravotníctva, sociálnych vecí a bytovou pri obecnom zastupiteľstve.
- 7) Nesplnenie povinnosti uvedenej v bode 8 tohto článku, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, má za následok vyradenie žiadosti zo zoznamu v opačnom prípade žiadosť nebude predmetom posudzovania.
- 8) Žiadateľ o byt zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný bez omeškania nahlásiť akokoľvek zmeny týkajúce sa údajov pre posudzovanie jeho žiadosti.
- 9) V prípade uvedenia nepravdivých a zavádzajúcich údajov a v prípade, ak žiadateľ prestal plniť niektorú z podmienok uvedených v Zák. č. 443/20210 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a tomto VZN bude vyrazený zo zoznamu uchádzačov o nájomný byt. O vyrazení bude žiadateľ písomne informovaný.

Čl. III Výber nájomcu

- 1) O pridelení nájomného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo na základe zoznamu žiadateľov.
- 2) Pri výbere obecné zastupiteľstvo môže uprednostniť uchádzača o pridelenie nájomného bytu ktorý splňa podmienky podľa Čl. IV tohto VZN a zároveň:
 - je zamestnancom Obec alebo zamestnancom organizácie v zriadenovateľskej pôsobnosti Obec (to platí aj pre spolužiadateľa),
 - je osobou, ktorá v obci Vrádište alebo pre obyvateľov obec Vrádište zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomicke, sociálne potreby, vzdelávanie a ochranu (to platí aj pre spolužiadateľa),

⁴ § 12 ods. 2 Zákona č. 189/1992 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájomom bytov

- je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom alebo nezaopatrenými deťmi.
- 3) Správca bytového domu na základe doručeného súhlasu podpísaného starostom obce uzavrie so žiadateľom nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá pridelený byt nájomcovi.

Čl. IV Podmienky pridelovania bytov⁵

- Pridelenie bytov, postavených z finančných prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, dotácií Ministerstva dopravy a výstavby SR a za finančnej spoluúčasti obec Vrádište, musí prebiehať v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Obec Vrádište posudzuje splnenie podmienok uvedených v § 22 ods. 3 Zák. č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a súčasne podľa § 22 ods. 7 Zák. č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní stanovuje okruh oprávnených fyzických osôb ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa⁶. Obec Vrádište stanovuje ako dôvod osobitného zreteľa, že žiadateľ o pridelenie nájomného bytu:
 - je osobou, ktorá v dôsledku živelnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom alebo
 - je osobou, ktorá v obci Vrádište alebo pre obyvateľov obec Vrádište zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomicke, sociálne potreby, vzdelávanie a ochranu alebo
 - je zamestnancom Obec Vrádište alebo zamestnancom organizácie v zriadenostnej pôsobnosti Obce
- Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu zároveň musí splniť nasledovné predpoklady pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy:
 - jeho príjem a príjem spoločne posudzovaných osôb a príjem spoločných žiadateľov nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima⁷
 - ak je žiadateľ osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom alebo nezaopatrenými deťmi
 - so žiadateľom alebo spoločným žiadateľom nebola v období predchádzajúcim podaniu žiadosti skončená nájomná zmluva k bytu vo vlastníctve Obec Vrádište z dôvodu neplnenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy
- Oprávnenou fyzickou osobou na pridelenie nájomných bytov postavených s podporou štátu (sociálne bývanie) je osoba, ktorá okrem podmienok uvedených v bode 1 tohto článku spĺňa aj jednu z podmienok uvedených v § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.⁸

⁵ § 22 Zák. č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

⁶ § 22 ods. 3 písm. f) Zák. č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

⁷ Zákon č.601/2003Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁸ a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (príloha č.3 tohto VZN),
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,

- 4) Pri zistovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu⁹. Mesačný príjem sa vypočíta 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. Podmienky podľa tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- 6) Ak budúci nájomca bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, pripadne do 14 dní od písomného oznámenia o pridelení bytu neuzavrie nájomnú zmluvu alebo nesplní požiadavku uvedenú v bode 1 tohto článku, nemá právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z zoznamu žiadateľov.
- 7) Vzájomnú výmenu bytov medzi nájomcami možno realizovať až po uzavretí vzájomnej dohody, ktorá má písomnú formu a musí byť odsúhlásená vlastníkom bytov.
- 8) V prípade uvoľnenia bytu alebo jeho výmeny, vlastník uprednostní možnosť viac výmeny bytov, pokiaľ sa tým vyrieši bytová situácia viacerých subjektov.

Čl. V Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- 1) V prípade pridelenia nájomného bytu obstarávaného s podporou štátu, žiadateľ, ktorému bude pridelený byt a s ktorým bude uzavretá nájomná zmluva, je povinný v lehote najviac 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť finančnú zábezpeku vo výške šestmesačného nájomného na účet Obce. Finančná zábezpeka bude slúžiť výhradne na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a finančného plnenia v prípade poškodenia bytu. V prípade, ak nájomná zmluva nebude uzavretá, Obec Vrádiše zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti žiadateľovi.

-
- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima¹⁰,
 - 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 dovršením 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

⁹ Zákon č.601/2003Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- 2) Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 15 dní od ukončenia nájomnej zmluvy a vrátenia bytu, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytu a o náklady za prípadné poškodenie prideleného bytu.
- 3) Počas trvania nájomného vztahu môže byť finančná zábezpeka použitá na úhradu dohodnutého nájomného a dohodnutyh úhrad spojených s užívaním bytu v prípadoch, ak nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti preukážu neschopnosť úhrady nájomného z objektívnych dôvodov.
- 4) Nájomná zmluva musí splňať podmienky podľa § 12 ods. 1 Zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. VI

Podmienky uzatvorenia nájomnej zmluvy

- 1) Obec Vrádište postupuje pri uzatvorení nájomnej zmluvy podľa § 12 Zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Doterajší nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto VZN na dobu, ktorá neprevýši tri roky¹⁰, ak sú splnené podmienky podľa Zák. č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Obec Vrádište zohľadňuje existenciu podmienok uvedených v čl. IV bod 1 tohto VZN, pričom doterajší nájomca musí súčasne spĺňať tieto podmienky :
 - a) má riadne zaplatené nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu¹¹,
 - b) má uhradené miestne dane a miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad a
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti opakovane nenanároša pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, neohrozuje bezpečnosť alebo neporušuje dobré mravy v bytovom dome.

Súhlas s opakovaným uzatvorením zmluvy o nájme bytového domu podpisuje starosta obce. Správca bytového domu na základe doručeného súhlasu s opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy uzavrie nájomnú zmluvu.

Pri nesplnení podmienok uvedených v písm. a), b), c) právo doterajšieho záujemcu na opakované uzatvorenie nájomnej zaniká.

- 3) Nájomca bude o možnosti opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
- 4) Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu obstarávaného s podporou štátu uzavrie prenajímateľ len z fyzickou osobou podľa § 12 ods. 5 Zák. č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní¹².

¹⁰ Okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 písm. a), b) Zák. č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v prípade, ktorých môže byť doba nájmu najviac 10 rokov

¹¹ Úhradou za plnenie spojené s užívaním bytu sú úhrady najmä za dodávku tepla (ústredné kúrenie), teplej úžitkovej vody, studenej vody, osvetlenie spoločných priestorov v dome, vodné a stočné.

5) Ak osoba uvedená v bode 4 tohto článku nepožiada o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku IV a za podmienok podľa článku IV, najviac na jeden rok.

ČL. VII **Záverečné ustanovenia**

3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší v plnom rozsahu platnosť VZN č. 2/2016 o prenájme nájomných bytov v obci Vrádište.

Vo Vrádišti, dňa 19.05.2021

Milan Kováč
starosta obce