



**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2017
o podmienkach prideľovania obecných
nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného
v obecných nájomných bytoch v obci Zborov**

OBEC ZBOROV

Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2017
o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu
nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Zborov

Obecné zastupiteľstvo Obce Zborov na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „Zákon“)

vydáva

toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) o pridelovaní nájomných bytov obstaraných z prostriedkov obce a s podporou štátu.

Článok 1
Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok pridelovania obecných bytov, prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a spôsobu výpočtu nájomného v obecných bytoch. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, 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, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania nájomných a ďalších náležitostí len v prípade bytov, ktoré sú vo vlastníctve obce Zborov. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Obec Zborov je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
6. VZN pripúšťa nárok na uzavretie nájomnej zmluvy aj zamestnancom v pracovnom pomere s obcou alebo jej príspevkovými a rozpočtovými organizáciami, ktorí vykonávajú práce v prospech obce Zborov.

Článok 2

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Nájomné 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. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 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:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
- c) 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 nepresiahne vek 30 rokov.
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 a). 2 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 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. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Zborov, pochádzajúcich z obce Zborov a tiež i pre ostatných občanov SR. Výnimku v tomto prípade povoľuje starosta obce.

6. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na Obecnom úrade v Zborove na zaevidovanie.

7. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť :

- a) 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,
- b) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
- c) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.

8. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá :
- a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - b) je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - c) je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - d) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Zborov.
9. Obec Zborov skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Neúplnú žiadosť je žiadateľ povinný doplniť po písomnej výzve obce Zborov, v nej stanovenej lehote. O zaradení alebo nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou.

Článok 3

Postup pri prideloванні nájomných bytov

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu prerokuje komisia bytová, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ a v súlade s podmienkami určenými VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomný byt, alebo do zoznamu žiadateľov o bezbariérové nájomné byty.
2. Obecný úrad pripraví zoznam žiadateľov o byt a zvlášť zoznam žiadateľov o bezbariérové nájomné byty, ktorí spĺňajú podmienky pridelenia bytu.
3. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
 - c) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - d) aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
 - f) iné kritéria (odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci).
4. Na základe zhodnotenia vyššie uvedených kritérií navrhne komisia bytová, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ svoj návrh o pridelení nájomných bytov starostovi obce. Na základe doporučenia komisie o budúcom podnájomcovi rozhodne starosta obce.

Článok 4

Nájomná zmluva

1. Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s § 12 zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. 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 sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3. Nájomná zmluva obsahuje aj finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Nájomca zloží finančnú zábezpeku pri podpísaní nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na úhradu vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

4. Zmluva o nájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky. Výnimku v týchto bytoch tvoria žiadatelia, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 10 rokov.

5. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 2 tohto VZN.

6. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

7. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje starosta obce.

Článok 5

Výpočet nájomného za byty

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

2. Výška nájomného v obecných nájomných bytoch je určená z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Spôsob výpočtu nájomného je uvedený v prílohe č.1 tohto VZN.

3. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby služieb spojených s užívaním bytu, napr. dodávka pitnej a úžitkovej vody, odvádzanie odpadovej vody, dodávka tepla na vykurovanie a prípravy teplej úžitkovej vody, osvetlenie spoločných priestorov a ďalších služieb, na poskytnutí ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

4. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Článok 6

Zánik nájmu

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle § 710 -711 Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu .

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

1. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Zborove dňa 16.02.2017 uznesením číslo A 21.2/2017 a účinnosť nadobúda dňa 06.03.2017.
2. Návrh VZN bol zverejnený na pripomienkovanie dňa 31.01.2017 a zvesený dňa 15.02.2017.
3. Vyhlásenie tohto VZN obce bolo vykonané zverejnením dňa 17.02.2017 a zvesené dňa 06.03.2017.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č.1/2010 a VZN č.1/2015.

Ján Lukáč
starosta obce

Príloha č.1

k VZN č. 1/2017 o pridelovaní nájomných bytov obstaraných z prostriedkov obce a s podporou štátu

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne :

$$N = \frac{A}{B} \times B^1 + C + D$$

N - výška mesačného nájomného

A - výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B - celková podlahová plocha bytov v m²

B¹ - podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

C – 0,5 % z obstarávacej ceny bytu (fond prevádzky, údržby a opráv)

D – 0,1 % ostatné režijné náklady spojené so správou objektu