Obecné zastupiteľstvo v Kamennom Moste na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a/ v spojení s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie obce Kamenný Most č. ..... o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce a o nájme nájomných bytov v obci Kamenný Most

§ 1
Úvodné ustanovenia

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 ako aj úprava podmienok prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktorých výstavba bola financovaná z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce ako aj určenie výšky finančnej zábezpeky spojených s užívaním bytov.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce 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.

§ 2
Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m^2 pre byt bežného štandardu alebo 60 m^2 pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 tohto VZN.
3. 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
   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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
   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 (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúceho 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 odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 3
Posudzovanie žiadostí

1. Zoznam uchádzačov o pridelenie nájomných bytov vedie obec prostredníctvom Obecného úradu v Kamennom Moste. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť na Obecnom úrade v Kamennom Moste o pridelenie nájomného bytu. Žiadateľ môže podať len jednu žiadosť. V prípade, ak žiadosť podáva jeden z manželov, má sa zato, že žiadosť bola podaná oboma manželmi spoločne.
3. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podľa bodu 2 musí obsahovať:
   a) meno, priezvisko, rodné číslo žiadateľa a rodinných príslušníkov, ktorí budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti (uviesť príbuzenský vzťah),
   b) trvalé bydlisko, prechodné bydlisko,
   c) potvrdenie o zdrojoch príjmu (potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne),
   d) zdôvodnenie žiadosti uvedením súčasných bytových pomerov žiadateľa a jeho rodinných príslušníkov,
   e) čestné prehlásenie overené matrikou alebo notárom o tom, že žiadateľ a jeho rodinný príslušníci nie sú vlastníkmi bytu, alebo rodinného domu,
   f) doklad, v ktorom sa preukáže, že žiadateľ a jeho rodinný príslušníci nemajú voči obci Kamenný Most žiadne podlžnosti na daniach a poplatkoch,
   g) prehlásenie o pravdivosti uvedených údajov
   h) súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov v informačnom systéme obce Kamenný Most.
5. Obec na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach, vytvorí zoznam žiadateľov.
6. V prípade, ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa bodu 4, obec vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť na túto výzvu obecného úradu nedoplní, nezaradí sa do zoznamu uchádzačov.
7. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, obec takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
8. Žiadosti zaradené do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu predkladá starostka obce na posúdenie Obecnému zastupiteľstvu v Kamennom Moste, ktoré zostaví poradovník uchádzačov pre pridelenie nájomného bytu pri zhodnotení najmä týchto kritérií:
   a) bytová naliehavosť, súčasná bytová situácia, rodinné pomery,

b) sociálna adaptabilita uchádzača,
c) zárobkové možnosti uchádzača,
d) vážne zdravotné problémy člena domácnosti uchádzača alebo uchádzača,
e) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce uchádzačom alebo členom jeho domácnosti,
f) počet nezaopatrených detí v rodine uchádzača,
g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu uchádzača a členov jeho domácnosti,
h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
i) povesť uchádzača (doterajší spôsob života uchádzača a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice príjmu alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt)
k) primeranosť voľného bytu k pomerom uchádzača (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu)
l) iné skutočnosti, ktoré sú hodné osobitného zreteľa.

9. Obecné zastupiteľstvo obce Kamenný Most prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili podmienky podľa § 2 tohto VZN a kritériá podľa bodu 8 tohto paragrafu VZN.
10. Zmluvu o nájme bytu uzatvára obec podľa poradovníka schváleného Obecným zastupiteľstvom v Kamennom Moste.
11. V prípade, ak sa žiadateľ nedostaví k podpisu nájomnej zmluvy, nepodpíše ju, odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve obec takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov a žiadateľ nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu.
12. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo v Kamennom Moste schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z. z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

§ 4
Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú príslušné 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 vybavenia nájomného bytu,
   h) skončenie nájmu,
   i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
   j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
   a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, 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.
3. 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 obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec 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 § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z.,
   b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z..
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorá pri splnení nasledovných podmienok:
   a) nájomca požiada obec o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
   b) nájomca a jeho rodinný príslušníci nie sú vlastníkmi bytu, alebo rodinného domu,
   c) nie je tu dôvod na vypovedanie nájomnej zmluvy zo strany obce podľa § 711 Občianskeho zákonníka,
   d) Obecné zastupiteľstvo obce Kamenný Most schváli opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN 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 uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. najviac na jeden rok.
7. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z., môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
8. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
9. Finančná zábezpeka podľa odseku 8 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 obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

10. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
12. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné, úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve. Výšku nájomného a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.
13. Do 3 dní po skončení nájomnej zmluvy je nájomca povinný nájomný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, s tým, že nájomca je zodpovedný za prípadne spôsobené škody.

Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, manžel (manželka), prípadne druh (družka) a ich príbuzný v priamom rade, ktorí s nimi žijú v spoločnej domácnosti a to len na dobu trvania nájmu.

14. Obec ako vlastník bytového domu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2 . zákona č. 443/2010 Z. z.). Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve obce tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.

§ 5
Záverečné ustanovenie

1. Týmto VZN obce Kamenný Most sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 15/2015 obce Kamenný Most o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Kamenný Most zo dňa 1.12.2015.
2. Toto VZN obce Kamenný Most č. ..... o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce a o nájme nájomných bytov v obci Kamenný Most bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kamenný Most č. ..... na jeho zasadnutí dňa .....
3. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyhlásenia na úradnej tabuli obce Kamenný Most.

Kamenný Most dňa .....

Mgr. Katarína Heiszlerová
starostka obce

Pred schválením:
Vyvesené:
Zvesené:

Po schválení Obecným zastupiteľstvom obce Kamenný Most
Vyvesené dňa:
Zvesené dňa: