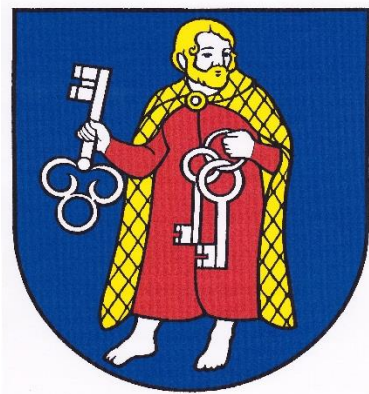


NÁVRH

Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov



Návrh VZN		VZN č. 6/2024	
Vyvesený na úradnej tabuli obce Plavecký Peter:	25.11.2024	Schválené na rokovaní OZ v Plaveckom Petre dňa:	
Dátum začiatku lehoty pripomienkového konania:	25.11.2024	Zverejnené na úradnej tabuli obce Plavecký Peter dňa:	
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	6.12.2024	Toto VZN nadobúda účinnosť dňom:	
Zvesený z úradnej tabule:		Zvesené z úradnej tabule dňa:	

Obecné zastupiteľstvo Obce Plavecký Peter 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 pre katastrálne územie Plavecký Peter toto Všeobecne záväzné nariadenie.

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Plavecký Peter č. 6/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupe pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve Obce Plavecký Peter, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Plavecký Peter s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZ.
3. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
5. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu Obec Plavecký Peter dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z..

Článok 2 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

1. 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.
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 zákona č. 443/2010 Z. z..
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 členom 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.
- 4. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou.
 - 5. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3. sa postupuje podľa osobitného predpisu, t. j. podľa §3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 601/2003 Z. z.“). Mesačný príjem sa vypočíta 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 a príjem poberal.
 - 6. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu
 - 7. Podmienky ustanovené v odseku 3. sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 - 8. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obce Plavecký Peter, ale tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- 1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Plavecký Peter.
- 2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie bytu“, ktorá tvorí prílohu č. 1 tohto VZN a povinné prílohy. Povinnými prílohami žiadosti sú:
 - a) súhlas so spracovaním osobných údajov,
 - b) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,

- d) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) potvrdenie o inom príjme za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonu a iné),
 - f) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradi do evidencie žiadateľov o nájomné byty. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
 4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomné byty.
 5. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov, je žiadateľ povinný doručiť na Obecný úrad v Plaveckom Petre písomné vyhlásenie o tom, že jeho záujem o nájomný byt trvá. Ak žiadateľ takéto vyhlásenie nedoručí, žiadosť bude vyradená z evidencie.
 6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
 7. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt Obecné zastupiteľstvo v Plaveckom Petre. Kritéria na posudzovanie žiadostí tvoria príloha č. 2 tohto VZN.

Článok 4 **Nájomná zmluva**

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára starosta obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
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. 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 plnenie 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,
- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., 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.
4. 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 prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže prenajímateľ 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 s osobitným režimom:
- a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2. ods. 3 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. b).
6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca byť (v prípade manželov alebo družu a družky, aspoň jeden z nich) v pracovnom pomere, samostatne zárobkovo činnou osobou, vedený na úrade práce alebo byť poberateľom dôchodku (invalidného, starobného).
7. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu s osobitným režimom, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 3, avšak najviac na jeden rok.
8. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie

požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

9. Finančná zábezpeka podľa ods. 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 prenajímateľ na osobitnom účte obce.
10. Občan, ktorému bude pridelený nájomný byt, a s ktorým bude uzatvorená zmluva o budúcej nájomnej zmluve je povinný uhradiť finančnú zábezpeku:
 - a) výšku 6 mesačných splátok nájomného na účet obce Plavecký Peter:
IBAN: SK82 5600 0000 0032 0150 0005 v prípade nájomných bytov v obytnom dome 15 b. j. so súpisným číslom 271
 - b) výšku 6 mesačných splátok nájomného na účet obce Plavecký Peter:
IBAN:SK91 5600 0000 0032 0150 4014 v prípade nájomných bytov 8 b. j. (2 x 4 b. j.)
Konopníská“
11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
12. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 5 **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
 - b) nájomca a ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

- e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
 - f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Ak bola daná prenajímateľom písomný výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
 4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 6

Osobitné ustanovenia

Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere zamestnanci ministerstva, Obce Plavecký Peter a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomných bytov.
2. VZN č. 6/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Plaveckom Petre dňa uznesením číslo.....
3. Týmto VZN č. 6/2024 sa ruší VZN č. 2/2016 o podmienkach prideľovania nájomných bytov a Dodatok č. 1 k VZN č. 2/2016 o podmienkach prideľovania nájomných bytov.
4. Toto VZN č. 6/2024 nadobúda účinnosť 01.01.2025.

Mgr. Jozefína Bartoňová
starostka obce

Príloha č. 1 VZN č. 6/2024 Obce Plavecký Peter

Obec Plavecký Peter
Obecný úrad Plavecký Peter
906 35 Plavecký Peter 137

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadam Obce Plavecký Peter o pridelenie- izbového nájomného bytu.

Žiadateľ:

Meno a priezvisko:

Rodné priezvisko: telefónne číslo:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Adresa prechodného pobytu:

Zamestnávateľ žiadateľa:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu :

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu)

Meno a priezvisko:	Trvalý pobyt:	Dátum narodenia:
Príbuzenský vzťah		
1.....		
2.....		
3.....		
4.....		
5.....		

V Plaveckom Petre dňa.....

.....
podpis žiadateľa

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a/ pravdivo a že žiadateľ, manžel(-ka), druh (družka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je nájomcom, vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu.

Zároveň vyhlasujem, že v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, poskytujem všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v Obci Plavecký Peter, dobrovoľne a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú a nemôžem ho odvolať.

Som si vedomý/á/ právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia.

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis žiadateľa

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis manžela /ky/
/resp. druha, družky/

Príloha č. 2 VZN č. 6/2024 Obce Plavecký Peter

Kritéria na posudzovanie žiadostí

1. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Plavecký Peter a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené.
2. Obecné zastupiteľstvo v Plaveckom Petre vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenie, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálne poisťovne
 - e) fotokópie rodných listov detí
 - f) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Obecné zastupiteľstvo ako prvé prerokuje a odporučí schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritéria v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN, majú viac ako rok trvalý pobyt na území obce alebo majú deti do 15 rokov.
4. Po uspokojení žiadateľov podľa odseku 3 obecné zastupiteľstvo prerokuje za predpokladu existencie neobsadených nájomných bytov žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritéria v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN a nemali minimálne jeden rok pred podaním žiadosti alebo v čase podania trvalý pobyt v Obci Plavecký Peter. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným nájomným bytom odporučí schváliť žiadosti.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o nájomné byty.
6. Ak je voľný nájomný byt pre občana s obmedzenou schopnosťou pohybu a obcou nie je evidovaná žiadosť takéhoto občana, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na takýto byt podľa čl. 4 ods. 7 tohto VZN. Po zaradení žiadosti občana s obmedzenou schopnosťou pohybu do evidencie, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na tento byt.