

OBEC JUROVÁ DERCSIKA KÖZSÉG



VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE OBCE JUROVÁ o podmienkach nájmu bytov určených na sociálne bývanie

Číslo: 4/2024

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli a zverejnený na webovej stránke obce: 02.04.2024

Návrh VZN zvesený: 18.04.2024

Po schválení OZ VZN vyvesené na úradnej tabuli a zverejnené na webovej stránke obce: 19.04.2024

Obecné zastupiteľstvo obce Jurová

na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon), vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 o podmienkach nájmu bytov určených na sociálne bývanie

§ 1

Úvodné ustanovenie a charakter bytov

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky prenájmania obecných nájomných bytov v obytnom dome so s.č. 207, LV č. 221, na pozemku parc. č. 780/16 Obce Jurová, postavený s podporou štátu - dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja a bývania SR a z vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty obce Jurová môže obec poskytnúť do nájmu výlučne za podmienok ustanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon“) a týmto VZN. Na pridelenie bytu nie je právny nárok a o pridelení bytu rozhoduje obec.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Jurová (ďalej obec) 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. Obec zabezpečuje správu bytového domu, prenájmanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení zákona a Občianskeho zákonníka.

§ 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 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - 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 päťnásobku životného minima, ak
 - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka alebo
 - ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov)

3. Osobou, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa je zamestnanec obce Jurová bez inej možnosti bývania.

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 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 sa príjem poberal.

5. Životné minimum sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu, za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa, za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Podmienky ustanovené v odseku 4 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 3

Podávanie žiadostí a ich evidencia

1. Žiadateľ o byt si podáva písomnú žiadosť o byt na Obecný úrad obce. Žiadosť musí byť datovaná, s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená na obecný úrad. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti potrebné pre rozhodovanie, obec písomne vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote. Žiadateľ je povinný spolupracovať so zodpovedným pracovníkom obecného úradu pri overovaní potrebných náležitostí na pridelenie bytu. V prípade nespolupráce bude žiadosť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu vyradená.

2. Žiadateľ si môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na Obecnom úrade:

930 04 Jurová č. 85 alebo na e-mailovú adresu: obec@jurova.sk.

V žiadosti musia byť uvedené:

- meno, priezvisko a podpis žiadateľa
- dátum narodenia,
- miesto trvalého, resp. prechodného pobytu, telefonický kontakt
- rodinný stav žiadateľa
- počet členov v domácnosti

3. Prílohou žiadosti je ročné zúčtovanie preddavkov na daň zamestnávateľa za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti (v prípade príjmov zo závislej činnosti), daňové priznanie (v prípade príjmov z podnikania), v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne. Posudzované osoby tiež majú preukázať výšku výživného, rodinné prídavky, dávky nemocenského poistenia, sirotsky dôchodok a iné sociálne príspevky.

Na vyžiadanie obce žiadateľ musí k žiadosti doložiť aj ďalšie potrebné doklady (napr. v prípade detí nad 18 rokov Potvrdenie o návšteve školy) a ďalšie požadované informácie.

4. Obec Jurová eviduje prijaté žiadosti a vedie samostatný zoznam žiadateľov. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom č. 1 a zoradení sú podľa dátumu podania žiadosti zostupne.

5. Obec Jurová zhromažďuje podklady o uchádzačoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť žiadosti o pridelenie bytu, tieto podklady sú uvedené ako prílohy priamo v žiadosti o pridelenie bytu.

6. Žiadosti o nájomný byt bude obec evidovať po dobu 2 rokov od jej prijatia. Žiadateľ je povinný v lehote minimálne tri mesiace pred uplynutím tejto doby žiadosť aktualizovať, v opačnom prípade bude žiadosť vyradená zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

§ 4

Príprava žiadostí pre schvaľovacie konanie

1. Obec Jurová pripraví podané žiadosti o nájom bytu na prerokovanie obecnému zastupiteľstvu tak, že zostaví zoznam žiadateľov o pridelenie bytu.
2. Zodpovedný zamestnanec obce ku každej podanej žiadosti vypočíta čistý priemerný príjem domácnosti a uvedie informáciu pre OZ či daný žiadateľ spĺňa alebo nespĺňa príjmové kritérium.
3. V prípade potreby preverenia aktuálnosti, pravdivosti resp. doplnenia uvádzaných údajov vyzve žiadateľa o doplnenie resp. spresnenie údajov.

§ 5

Kritéria pridelovania bytov

1. Pri zostavovaní poradovníka použije nasledujúce kritériá:
 - žiadateľ je oprávnenou fyzickou osobou spĺňajúcou podmienky § 22 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
 - žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby nemajú žiadny záväzok, nedoplatok a ani iný dlh voči obci.
 - žiadateľ má trvalý pobyt v obci Jurová a je starší ako 18 rokov. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci Jurová.
 - ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt.

§ 6

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokúva obecné zastupiteľstvo a v súlade s kritériami pridelovania nájomných bytov schvaľuje výber nájomníkov.
2. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s povinnými prílohami, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.
3. OZ zostaví poradovník žiadateľov, ktorí splnili podmienky na pridelenie bytu a odporučí starostovi obce nájomníkov pre jednotlivé byty. Starosta na základe odporúčenia OZ vyzve vybraných žiadateľov k uzatvoreniu zmluvy.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, musí požiadať o predĺženie evidencie jeho žiadosti pre ďalšie obdobie inak nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

§ 7

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 zákona č. 443/2010 Z.z.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, v tomto VZN a v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje 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 so žiadateľom, ktorý musí spĺňať podmienky § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

5. Doba nájmu pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy môže byť kratšia v prípadoch keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. v priebehu posledných dvanástich mesiacov meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu 6 mesiacov, pri podmienke úhrady nedoplatkov na nájomnom pred uzatvorením novej zmluvy.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ o nájomný byt povinný zložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške, ktorú určí obecné zastupiteľstvo, ktorá však nesmie presiahnuť výšku maximálneho 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 obec 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.

§ 8

Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržať postup v zmysle § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Výšku nájomného určí uznesením obecné zastupiteľstvo.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
4. Výška finančnej zábezpeky nesmie presiahnuť výšku 6-mesačného nájomného. Výšku finančnej zábezpeky určí uznesením obecné zastupiteľstvo.

§ 9

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lódií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy.
2. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv
 - a) Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného od nájomcov bytov.
 - b) Výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv určí uznesením obecné zastupiteľstvo.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (§ 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka).
4. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu prevádzky, údržby a opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
 - Prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu
 - Bleskozvodov
 - Elektrickej inštalácie a elektrických zariadení
 - Komínov

§ 10

Podnájom bytu

1. Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

§ 12

Užívanie bytu na iné účely ako na bývanie

1. Nájomný byt nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.
2. V nájomných bytoch nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.

§ 14

Ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto podľa tohto VZN predĺžená
 - b) písomnou dohodou
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa
2. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ vypovedať ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN a kritérií stanovených obcou
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu:
 - mešká so zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
 - prenechá byt alebo jeho časť do užívania tretej osobe, nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti,
 - napriek upozorneniam poškodzujú prenajatý byt,
 - spoločné priestory a spoločné zariadenie v bytovom dome využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je bývanie nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov,
 - ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome, porušuje domový poriadok.
3. Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej doby (bod 1 písm. c tohto článku), ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z dôvodov uvedených v § 14 odsek 2.
5. Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

§ 15

Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením návrhu nariadenia na úradnej tabuli a na webovej stránke obce po dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom a vstupuje do účinnosti od 01.07.2024 pri dodržaní podmienok o vyvesení na úradnej tabuli a webovej stránke obce po schválení OZ.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo prerokované na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 18.04.2024 a schválené uznesením obecného zastupiteľstva číslo: 41/2024.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Jurová č. 2/2017, o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou ŠFRB a MDVRR SR.

V Jurovej dňa 02.04.2024

Gabriel Fekete
starosta obce