

Obec Staškov



Všeobecne - záväzné nariadenie č. 1 /2022

O PODMIENKACH NÁJMU V NÁJOMNÝCH BYTOCH

vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania

Návrh VZN

Vyvesený na úradnej tabuli obce Staškov: 20.1. 2022
Zverejnený na webovej stránke obce Staškov: 20. 1. 2022
Začiatok lehoty na pripomienkové konanie: 20. 1. 2022
Ukončenie pripomienkového konania: 31. 1. 2022
Počet pripomienok uplatnených k návrhu: 0
Návrh zvesený z úradnej tabule: 04.02. 2022

Schválené VZN

Na rokovaní Obecného zastupiteľstva v Staškove, dňa 4.2.2022
Uznesením č.5 /2022
Počet prítomných poslancov na rokovaní: 7
Zverejnené na úradnej tabuli a webovej stránke obce: 7.2.2022
Zvesené z úradnej tabule: . . 2022
VZN nadobúda účinnosť: . . 2022

§ 1

Obecné zastupiteľstvo obce Staškov (ďalej len „OZ“) podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN"), ktorého účelom je určiť kritériá a podmienky prenájmania bytov vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len "ŠFRB")

§ 2

- 1) Nájomná zmluva s nájomcom bude uzavretá na dobu určitú, nie dlhšiu ako tri roky.
- 2) Ak je nájomcom občan so zdravotným postihnutím (uvedeným v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou VZN) doba nájmu neprevyší desať rokov.
- 3) V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu výlučne pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, platnej legislatívy a v osobitnom predpise upravujúcom podmienky poskytovania štátnych dotácií a úverov na výstavbu nájomných bytov v čase uzatvárania opakovanej zmluvy.

§ 3 Obecné zastupiteľstvo

- 1) Nájomný byt prenajme fyzickej osobe podľa zákona č. 443/2010 § 22 ods. 3.
- 2) Fyzickým osobám podľa zákona č. 443/2010 § 22 ods. 3 písm. b) tretieho bodu prenajme maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.
- 3) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží podmienky ustanovené v tomto zákone.
- 4) Zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa tohto zákona najmenej 30 rokov.

§ 4 Nájomná zmluva

- 1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010, 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 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) 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. 2, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom;¹ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo
- b) ak nájomcom je osoba podľa zákona č. 443/2010 Z.z. § 22 ods. 3 písm. d), 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 zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa zákona 443/2010 Z. z. § 22 ods. 3 písm. a),
- b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa zákona 443/2010 Z. z. § 22 ods. 3 písm. b).
- 5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom¹ uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, 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 443/2010 Z. z. najviac na jeden rok.
- 6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 7) Nájomná zmluva môže ďalej 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 plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 8) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 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 žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 9) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
- 10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

¹ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

§ 5 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) 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.
- 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,² ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.³
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu.⁴ Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵ 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.
- 6) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 6

- 1) Cena ročného nájmu sa určí dohodou vo výške:
 - 5 % z obstarávacej ceny bytu pre nájomcu podľa Čl. 3, ods. 1 tohto VZN; najmenej 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu prevádzky, opráv a údržby,
 - 5 % z obstarávacej ceny bytu pre nájomcov podľa Čl. 3, ods. 2 tohto VZN; najmenej 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu prevádzky, opráv a údržby.
- 2) Nájomné sa uhrádza v mesačných splátkach, vždy do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca.

² § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

³ Napríklad zákon č. 438/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

⁴ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

⁵ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

- 3) Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu uhradí budúci nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 3 mesačných splátok nájomného vopred.

§ 7

- 1) Výber nájomcov bytov bude posudzovaný v OZ na základe odporúčania Sociálnej komisie pri OZ v Staškove.
- 2) Prednosť pri uzavretí nájomnej zmluvy budú mať žiadatelia s trvalým pobytom minimálne dvoch rokov v obci Staškov v čase podania žiadosti v nasledovnom poradí:
 - a) rodiny s nezaopatrenými deťmi;
 - b) samostatne žijúci rodičia s nezaopatrenými deťmi;
 - c) mladé rodiny bez dieťaťa;
 - d) občania, ktorí sa kultúrne, spoločensky a športovo podieľajú na rozvoji obce,
 - e) ostatní občania;
 - f) pri splnení podmienok väčšieho počtu uchádzačov zaradených do rovnakej východiskovej skupiny podľa stanovených kritérií a nedostatku voľných bytov rozhodne o pridelení bytu žreb.
- 3) Po splnení kritérií podľa § 3 ods. 1 a § 4 ods. 2 tohto VZN bude výber nájomcov prebiehať aj s ohľadom na príslušné ustanovenia ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich podmienky poskytovania štátnych dotácií a úverov na výstavbu nájomných bytov.
- 4) Do nájomných bytov sa možno prihlásiť na trvalý pobyt. Na trvalý pobyt sa môžu prihlásiť nájomcovia, manžel – manželka a ich deti, ktoré s nimi žijú v jednej domácnosti.
- 5) U nájomných bytov nemožno realizovať:
 - a) prechod nájmu bytu v zmysle § 706 - 708 Občianskeho zákonníka
 - b) výmenu bytov
 - c) spoločný nájom bytu
 - d) podnájom bytu
 - e) prevod vlastníckych práv
- 6) Žiadateľ zapísaný do zoznamu žiadateľov je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Staškove každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v § 3 ods.1 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov Sociálna komisia pri OZ žiadosť zo zoznamu žiadateľov vyradí.
- 7) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.
- 8) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 9) Nájom bytu zaniká v zmysle § 710 - 711 Občianskeho zákonníka.

§ 8

- 1) Žiadosť o byt sa podáva podľa vzoru tlačiva, ktoré tvorí prílohu č. 2, je k dispozícii na obecnom úrade, internetovej stránke a ktorá je neoddeliteľnou súčasťou VZN. Súčasťou

žiadosti je aj čestné vyhlásenie žiadateľa podľa prílohy č. 3, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou VZN. Žiadosti eviduje Obecný úrad v Staškove.

- 2) Nájomca nájomného bytu, môže požiadať o opakované predĺženie nájomnej zmluvy, je však povinný 2 mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať Obec Staškov o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky tohto VZN.
- 3) Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Sociálna komisia pri OZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí Obecnému zastupiteľstvu v Staškove na schválenie.
- 4) Obec po pridelení finančných prostriedkov zo ŠFRB sa zaväzuje zahrnúť do rozpočtu obce príjmové a výdajové položky súvisiace s financovaním výstavby, vrátane výdavkových položiek splácania istín ŠFRB a zabezpečiť ich pravidelné splácanie.
- 5) Obec sa zaväzuje zachovať nájomný charakter bytov po dobu 30 rokov od ich kolaudácie.
- 6) Obec ručí nehnuteľnosťou vo výške úveru po dobu výstavby nájomných bytov, po kolaudácii ručí postavenými bytovými jednotkami.
- 7) Po kolaudácii nájomných bytov uplatní obec záložné právo na nájomné byty v prospech ŠFRB po dobu trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB.

§ 9

Záverečné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č.5 /2022 dňa 04.02.2022
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN O podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania schválené uznesením č. 5/2016 zo dňa 13.01.2016 .

Ing.Ladislav Šimčisko
starosta obce

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovocievna skleróza
 - a. stredne ťažká forma
 - b. ťažká forma (triparéza a kvadraparéza)
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy - ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu)
3. Čiastočné a úplné obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a. hemiplégia
 - b. paraplégia
 - c. kvadraplégia
 - d. hemiparéza ťažkého stupňa
 - e. paraparéza ťažkého stupňa
 - f. kvadraparéza ťažkého stupňa
4. Poškodenie miechy
 - a. hemiplégia
 - b. paraplégia
 - c. kvadraplégia
 - d. hemiparéza ťažkého stupňa
 - e. paraparéza ťažkého stupňa
 - f. kvadraparéza ťažkého stupňa
5. Spondylartritídaankylozujúca - Bechterevova choroba - ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polymyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a. stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti
 - b. ťažká forma (imobilita)
7. Mastenia gravis, mystenický syndróm - ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny
9. Strata oboch dolných končatín v stehne
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe, alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a. v priaznivom postavení
 - b. v nepriaznivom postavení
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a. v priaznivom postavení
 - b. v nepriaznivom postavení

ŽIADOSŤ O BYT

1. Žiadateľ: Dátum narodenia:..... Bytom:
 Rodinný stav

(V orámovanej časti uviesť meno žiadateľa, manžel/-ka, deti)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Rodinný pomer	Potvrdenie o výške mesačného príjmu za posledný kalend. rok pred podaním žiadosti
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

2. **Trvalý pobyt od:** **(potvrdí ohlasovňa OcÚ)**

3. Osoby, ktoré obývajú izbový byt, dom

Meno a priezvisko	Vzťah k nájom. vlast. bytu, domu	Meno a priezvisko	Vzťah k nájom. vlast. bytu, domu
1.		5.	
2.		6.	
3.		7.	
4.		8.	

4. Kto je nájomcom, vlastníkom bytu, domu

5. Dôvody poskytnutia bytu:

.....

6. Popis súčasnej bytovej situácie:

.....

.....

.....

7. Žiadateľ je povinný každú zmenu uvedenú v žiadosti nahlásiť do 30 dní.

.....
 podpis žiadateľa

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Žiadateľ.....rodená.....

narodený/á/ dňa..... číslo OP.....

trvalebytom

manžel/ka/rodená.....

narodený/á/ dňa..... číslo OP.....

trvalebytom

Po upozornení správnym orgánom na následky nepravdivého čestného vyhlásenia /§ 39 zák. č. 71/1967 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a § 21 odst. (1) písm. f) zákona 372/1990 Zb.

Vyhlasujem na svoju česť:

1. Bol – nebol som nájomcom, spolunájomcom, obecného, štátneho, družstevného, podnikového bytu, vlastníkom, väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo domu.....
2. Súhlasím – nesúhlasím so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme /meno, priezvisko, trvalé bydlisko/.
UPOZORNENIE: V prípade nesúhlasu Vašu žiadosť nemôžeme zaevidovať do evidencie uchádzačov o byt.
3. Súhlasím s finančnou zábezpekou na užívanie bytu vo výške 3 mesačných splátok nájomného vopred ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy.

Som si vedomý právnych následkov nepravdivého čestného vyhlásenia.

Toto čestné vyhlásenie predkladám za účelom podania žiadosti o byt.

V Staškove

.....

Overený podpis žiadateľa