

Obec Staškov



Všeobecne - záväzné nariadenie **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: 28.12.2015
Zverejnený na webovej stránke obce Staškov: 28.12.2015
Začiatok lehoty na pripomienkové konanie: 28.12. 2015
Ukončenie pripomienkového konania: 11.01.2016
Počet pripomienok uplatnených k návrhu: 0
Návrh zvesený z úradnej tabule: 11.01.2016

Schválené VZN

Na rokovaní Obecného zastupiteľstva v Staškove
Uznesením č. 5/2016
Počet prítomných poslancov na rokovaní: 9
Zverejnené na úradnej tabuli a webovej stránke obce: 14.01.2016
Zvesené z úradnej tabule: 28.01.2016
VZN nadobúda účinnosť: 28.01.2016

Č1

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 v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN"), ktorého účelom je určiť kritériá a podmienky prenajímania bytov vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len "ŠFRB").

Č2

- 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 neprevýši 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.

Č3

Obec

- 1) Nájomný byt prenajme fyzickej osobe podľa zákona č. 443/2010 Z. z. § 22 ods. 3.
- 2) Fyzickým osobám podľa zákona č. 443/2010 Z. z. § 22 ods. 3 písm. b) tretieho bodu prenajme maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.
- 3) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží podmienky ustanovené v zákone 443/2010 Z. z.
- 4) Zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. najmenej 20 rokov.

Č4

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 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
 - 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, ktorému sa prenájma 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 prenájma 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 triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa zákona 443/2010 Z. z. § 22 ods. 3 písm. a),
- b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok 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. 1, 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 sa vedie 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.

Čl. 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. 1.
- 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, 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.

Čl. 6

- 1) Cena ročného nájmu sa určí dohodou vo výške:
Max. 5 % z obstarávacej ceny bytu pre nájomcu podľa Čl. 3, ods. 1 tohto VZN; min. 0,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu prevádzky, opráv a údržby,
Max. 5 % z obstarávacej ceny bytu pre nájomcov podľa Čl. 3, ods. 2 tohto VZN; min. 0,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu prevádzky, opráv a údržby.
- 2) Nájomné sa uhrádza v mesačných splátkach, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- 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.

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

³ Napr. Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív 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.

Č17

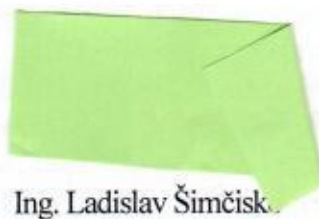
- 1) Pri prideľovaní novovybudovaných bytov výber nájomcov bytov bude posudzovaný OZ na základe odporúčania Sociálnej komisie pri OZ v Staškove.
- 2) Prednosť pri uzavretí nájomnej zmluvy budú mať žiadatelia s trvalým pobytom minimálne dvoch rokov v obci Staškov v čase podania žiadosti v nasledovnom 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 Čl. 3 ods. 1 a Čl. 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 Čl. 3 ods.1 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov bude žiadosť zo zoznamu žiadateľov vyradená.
- 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 prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 9) Nájom bytu zaniká v zmysle § 710 - 711 Občianskeho zákonníka.

Č18

- 1) Žiadosť o byt sa podáva podľa vzoru tlačiva, ktoré tvorí prílohu č. 2, je k dispozícii na internetovej stránke a je neoddeliteľnou súčasťou VZN. Súčasťou žiadosti je aj čestné vyhlásenie žiadateľa podľa prílohy č. 3, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou VZN. Žiadosti eviduje v zmysle platného registratúrneho poriadku a plánu Obecného úradu v Staškove.
- 2) Nájomca nájomného bytu, môže požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy, pričom je povinný 2 mesiace pred ukončením nájomného pomeru písomne požiadať Obec Staškov o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky tohto VZN a nemá dlh na nájomnom za predchádzajúce obdobie nájmu.

Č19

- 1) Výnimku z tohto VZN schvaľuje OZ.
- 2) Na tomto VZN sa uznieslo OZ v Staškove dňa 13.1.2016 uznesením č. 5/2016.
- 3) Dňom účinnosti tohto Všeobecne-záväzného nariadenia 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 sa ruší Všeobecne-záväznú nariadenie obce Staškov č. 1/2009, ktorým sa určujú podmienky prenajímania obecných bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v rámci Programu rozvoja bývania na obstarávanie nájomných bytov, schválené uznesením OZ č. 3/2009 písm. A bod. 6 zo dňa 27.2.2009.
- 4) Toto VZN nadobúda účinnosť 15 dní po zverejnení.



Ing. Ladislav Šimčísk
starosta obce

(meno, priezvisko, adresa a telefonický kontakt žiadateľa)

Obec Staškov

Ul. Jozefa Kronera 588

023 53 Staškov

Vec: Žiadosť o pridelenie bytu

Podpísaný (á) trvale bytom

..... žiadam obec Staškov o pridelenie obecného nájomného bytu.

Svoju žiadosť odôvodňujem nasledovne:

.....
.....
.....
.....
.....

/popíšte pravdivo Vašu bytovú situáciu a súčasné bytové pomery – prečo žiadate o pridelenie bytu, u koho bývate a pod., zároveň uveďte počet osôb, ktoré budú s Vami bývať v byte v prípade jeho pridelenia /.

V zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov dávam svojim podpisom písomný súhlas obci Staškov na využívanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu na účely jej spracovania.

.....
podpis žiadateľa

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Žiadateľ.....rodená.....
narodený/á/ dňa..... číslo OP..... trvale bytom

.....
manžel /ka/rodená.....
narodený/á/ dňa..... číslo OP..... trvale bytom

.....
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 pridelenie bytu.

Staškov

.....

Overený podpis žiadateľa