

Obec Klokočov podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2019 upravujúce nájom nájomných bytov postavených s podporou štátu

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelenia bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR vo vlastníctve obce Klokočov.
2. Toto VZN ďalej upravuje:
 - a) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu pre fyzické osoby,
 - b) kritéria. Ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) spôsob pridelenia nájomných bytov.
3. Vlastníkom nájomných bytov je obec Klokočov (ďalej len „obec“).

Článok II. Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

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 zák. 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 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, (1) ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu. (2)
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu.(3) Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu 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 so 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.
 7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná podľa tohto VZN musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive – musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná obci na zaevidovanie.
 8. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
 - a) popis súčasnej bytovej politiky,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - c) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - d) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme,
 - e) čestné vyhlásenie o tom, že nie je nájomcom, obecného, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.
 9. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:
 - a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom obecného, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu,
 - b) bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve obce a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,
 - c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči obci.
 10. Obec skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Súčasne zostaví osobitný zoznam žiadateľov na bezbariérové byty, ktorí spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu.

11. Žiadateľ o nájomný byt je povinný:
 - a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
 - b) Každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
12. Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

Článok III. Spôsob pridelenia nájomných bytov

1. O pridelení nájomných bytov rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
2. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane žiadateľa, tento stráca nárok na predmetný byt.

Článok IV. Podmienky uzavretia nájomnej zmluvy

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, 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 nájomca je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, (4) pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomca je osoba podľa článku II ods. 3 písm. d) tohto VZN, 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 prenajímateľ

informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 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
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II. ods. 3 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II. ods. 3 písm. b) tohto VZN.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom uzavrie len s fyzickou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, 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 článku II ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II ods. 3 tohto VZN, môže prenajímateľ 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ 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 prenajímateľ 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 prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.
12. V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu bytu v zmysle §-u 706 Obč. zákonníka.
13. V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

14. Nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy sa prihlási k trvalému pobytu v obci Klokočov.
15. Nájomca je povinný nahlásiť správcovi bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu.
16. Súhlas na predĺženie nájmu bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
17. Charakter nájomných bytov podľa tohto VZN musí zostať zachovaný najmenej po dobu 20 rokov.
18. Nájom bytu zaniká okrem podmienok uvedených v §-e 710 a nasl. Obč. zákonníka aj v prípade ak nájomca prestane v budúcnosti splňať podmienky stanovené týmto VZN, nájom bytu sa v takomto prípade skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

Článok V. Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy.
2. Obec Klokočov zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce Klokočov.
3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z iného dôvodu.
4. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje:
Všeobecne záväzné nariadenie obce Klokočov č. 2/2013 upravujúce nájom nájomných bytov postavených s podporou štátu.
5. Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Klokočove č. 56/2019 dňa 22.07.2019.
6. Toto VZN nadobúda platnosť dňom 08.08.2019

Ing. Monika Hudáčková
starostka obce

(1) § 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(2) Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov
(3) Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
(4) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov