

VZN č.1/2014 o zásadách pridelovania obecných bytov v obci Jaklovce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Jaklovce dňa 2. januára 2014

VZN schválené OZ v Jaklovciach dňa 27.1.2014 č. uznesenia : 111/2014 písm.a.)

*Obecné zastupiteľstvo v Jaklovciach na základe ustanovenia § 12 ods. 1 a 2 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších právnych predpisov v y d á v a t o*

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Č. 1/2014**

### **O ZÁSADÁCH PRIDEĽOVANIA OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI JAKLOVCE**

#### **Časť I. ÚVODNÉ USTANOVENIA § 1**

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenájmania obecných bytov a to stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

3) Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi (napr. OZ, zákon č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami).

4) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Jaklovce 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.

5) 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.

6) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

7) Prenajímateľom obecných bytov je obec Jaklovce, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

## **Časť II. UCHÁDZAČI O OBECNÝ BYT § 2**

1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.

3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:

- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

- ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ( § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.

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

4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a) a 3 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu ( § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu ( § 4 zákona 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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 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 uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

7) V prípade, že žiadosť o prenajatie obecného bytu neobsahuje údaje v súlade s týmto VZN, vyzve obecný úrad občana, aby tieto údaje v stanovenej lehote doplnil.

8) Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o obecný byt tri roky odo dňa ich doručenia na Obecný úrad.

## **Časť III. POSTUP PRI ROZHODOVANÍ O OBECNÝCH BYTOCH Kapitola 1.**

### **Spôsob pridelovania obecných bytov**

#### **§ 3**

1) O pridelení obecných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Komisie pre pridelovanie obecných bytov. Pridelovanie obecných bytov sa môže uskutočniť na základe kritérií (bližšie v bode 3.2 tejto časti) alebo verejným losovaním. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže Obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o pridelení obecného bytu na základe návrhu starostu obce.

2) Z uchádzačov evidovaných na obecnej úrade sa zostavuje zoznam uchádzačov o obecný byt, ktorý v prípade potreby (uvoľnenia obecného bytu) Komisia pre pridelovanie bytov prehodnocuje.

3) V prvom kole sa budú vyhodnocovať žiadosti občanov s trvalým a prechodným pobytom v obci Jaklovce, ktorý trvá minimálne tri roky.

3.1) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne priložuje nasledovné prílohy:

a) potvrdenie, že uchádzač má trvalé alebo prechodné bydlisko v obci Jaklovce (*potvrďuje Obecný úrad – na tlačive Príloha č. 3 tohto VZN*),

b) prehlásenie o počte detí uchádzača - starostlivosť o ne, riadna školská dochádzka, že sa nedopúšťajú protispoločenskej činnosti, miera starostlivosti uchádzača o svoje deti resp. o deti pridelené do osobnej starostlivosti (prikladajú len žiadatelia, ktorí majú deti v inej škole ako MŠ s ZŠ Jaklovce),

c) daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok alebo potvrdenie o výške príjmu od zamestnávateľa,

d) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce (*potvrďuje Obecný úrad – na tlačive Príloha č. 3 tohto VZN*),

e) neoddeliteľnou súčasťou žiadosti o obecný byt je dotazník, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tohto nariadenia a čestné prehlásenie, ktoré tvorí Prílohu č. 2.

3.2) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie obecného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií, ktoré zohľadňujú požiadavky obsiahnuté v zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov:

a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery,

b) vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,

c) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti,

d) vykonávanie spoločensky významného povolania,

e) povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,

f) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,

g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti,

h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),

i) povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),

j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní pri dotačných bytoch alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),

k) primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),

l) iné zreteľa hodné skutočnosti.

4) Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom obecného bytu, ostávajú zaradení v zozname uchádzačov o obecný byt po dobu troch rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného bytu na Obecnom úrade v Jaklovciach.

#### **Časť IV. UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY**

##### **§ 5**

1) Na každý obecný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.

2) 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 s osobitným režimom 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) Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenajatie bytu. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadov:

- ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, 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 s osobitným režimom pri dodržiavaní 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) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6) 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 na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od

nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.

7) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

## **§ 6**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
- 2) Prenajímateľ na stránke obce Jaklovce zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.
- 3) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Jaklovciach.
- 4) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo v Jaklovciach na svojom zasadnutí dňa 27.1.2014 Uznesením č. 111/2014 písm. a.).

V Jaklovciach, 27.1.2014

JUDr. Pavol Kuspan  
starosta obce

Príloha č. 1: Dotazník

Príloha č. 2: Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Príloha č. 3: Potvrdenie Obecného úradu pre žiadateľa o pridelenie obecného nájomného bytu

**Príloha č. 1**  
**Dotazník**

Žiadateľ..... žiada s..... počet detí  
.....

**1. Som občan Jakloviec s trvalým pobytom?**

áno  nie

Keď áno, od kedy .....

**2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?**

áno  nie

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

áno  nie

Keď áno, akú? .....

**3. V súčasnosti bývam (nehodiace možnosti prečiarknite):**

a) u rodičov v byte

b) u rodičov v dome

c) v podnájme

d) vo vlastnom byte či dome

e) inak (napíšte ako) .....

**4. Vlastnia moji rodičia viac ako jeden dom alebo byt?**

áno  nie

**5. Vlastnia rodičia osoby, s ktorou o nájomný byt žiadam viac ako jeden dom alebo byt?**

áno  nie

**6. Som samostatne zárobkovo činná osoba alebo som v trvalom pracovnom pomere?**

áno  nie

Keď áno, od kedy? .....

**7. Rodinný stav žiadateľa:**

a) slobodný

b) ženatý

c) rozvedený

d) vdova, vdovec

7.1 Uveďte počet detí ktoré budú bývať v bytovom dome .....

**8. Aký byt si chcete prenajať od obce?**

a) jednoizbový

b) dvojizbový

c) trojizbový

**Príloha č. 2**  
**Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov**

Podpísaný/á ....., narodený/á dňa .....,  
bytom.....

**TÝMTO ČESTNE PREHLASUJEM,**

že v dotazníku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou mojej žiadosti o pridelenie obecného bytu v obci Jaklovce som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje. Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé alebo závažným spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V .....

dňa.....

.....  
podpis

**Príloha č. 3**

**Potvrdenie pre žiadateľa o pridelenie obecného nájomného bytu v súlade s  
VZN č. 4/2013 o prenajímaní obecných bytov pridelovaných v súlade s  
požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) v obci Jaklovce.**

1.) Obec Jaklovce zastúpená starostom obce týmto potvrdzuje, že žiadateľ o obecný  
byt .....  
má v obci Jaklovce trvalý/prechodný pobyt od .....

V Jaklovciach, dňa .....

.....  
pečiatka, podpis

2.) Obec Jaklovce zastúpená starostom obce týmto potvrdzuje, že žiadateľ o byt  
.....

nie je dlžníkom voči obci:

- za daň z nehnuteľností (r. 2013 – 2016)  
.....

- poplatok za komunálny odpad (r. 2013 – 2016)  
.....

V Jaklovciach, dňa .....

.....  
pečiatka, podpis