

**Všeobecne záväzné nariadenie obce
Nová Bošáca č. 17 /2018**

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Nová Bošáca
o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom**

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Nová Bošáca č. 17 /2018
ktorým sa určuje spôsob nakladania s nájomnými bytmi s osobitným režimom**

Obecné zastupiteľstvo obce Nová Bošáca na základe ustanovenia § 6 odst. 1 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a § 10 ods. 2 písm. b) zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Nová Bošáca
o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom**

Návrh vyvesený dňa : 11.5.2018

Možnosť uplatnenia pripomienok do : 21.5.2018.

Návrh zvesený dňa : 27.5.2018

Schválené Obecným zastupiteľstvom v Novej Bošáci dňa 13.6.2018

Vyvesené dňa : 15.6.2018

Účinné dňa : 1.7.2018

V Novej Bošáci, dňa 11 . 05 .2018

Ing.Ján Žucha
starosta obce

Čl. 1 **Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania a evidovania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní 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 č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Nová Bošáca s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a obec ako vlastník bytov zachová nájomný charakter bytov po dobu lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa zákona č. 607/2003 Z.z., najmenej však po dobu 30 rokov.
3. 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.
4. Obec Nová Bošáca ako vlastník obecných nájomných bytov zabezpečuje vo svojom mene a na vlastnú zodpovednosť hospodárenie s bytmi, prevádzku, údržbu a správu. Ďalej zabezpečuje prenájmanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. a ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. 2 **Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi**

1. Štandardné nájomné byty sú byty určené na bývanie fyzických osôb, ktoré spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z..
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odst. 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, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2a) a 2b) sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
5. Podmienky ustanovené v odsekoch 1, 2, 3, 4 čl. 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Nová Bošáca prostredníctvom obecného úradu.
2. Žiadateľ je povinný vyplniť „ Žiadosť o nájomný byt “ (Príloha č. 1 VZN), ktorá musí obsahovať :
 - a) údaje o žiadateľovi :
 - meno a priezvisko žiadateľa, manžela/ky, partnera/ky, druha/družky, atď.,
 - dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
 - miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu,
 - meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
 - počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia.
 - b) povinnými prílohami žiadosti sú :
 - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmé, že nie sú väčšinovými vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
 - potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 - fotokópie rodných listov detí.
3. Žiadateľa, ktorý má žiadosť s neúplnými údajmi obecný úrad vyzve na doplnenie žiadosti. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
4. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Nová Bošáca a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené podľa čísla a dátumu zaregistrovaného v podacom denníku Obce Nová Bošáca.
5. Žiadosti s povinnými prílohami sú ďalej postúpené na posúdenie obecnému zastupiteľstvu. V prípade, že bude na obecný úrad doručených poštou v jeden deň viac žiadostí, ich poradie určí žrebom bytová komisia.

Čl. 4

Postup pri pridelovaní a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - dátum podania žiadosti,
 - finančné možnosti splácania nájomného (čistý mesačný príjem v zmysle odseku 3 čl. 2 navýšený o mesačný nájom, pracovná zmluva),
 - uprednostňujú sa žiadatelia s deťmi vo veku do 15 rokov,
 - mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky podľa bodu 2.
3. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve a dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Ak nájomca alebo niektorý z členov domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12,00 hod.) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
6. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
7. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok podľa čl. 2 tohto VZN. Podľa čl. 2 tohto VZN môže Obec Nová Bošáca 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 čl. 2 odst. 2 písmeno a),
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 odst. 2 písmeno b).
8. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec dorúčením žiadosti na obecný úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. K uvedenej žiadosti doloží potvrdenia o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok.
9. Pridelenie nájomného bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením. Na základe uvedeného uznesenia pripraví obecný úrad nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje starosta obce.

Čl. 5

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) doba nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) dohodu o finančnej zábezpeke vo výške,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu môže byť dohodnutá najviac na tri roky.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára starosta obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
5. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy.
6. Nájomné za NB sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné sa skladá : z nájomného za bytové priestory, príspevku do fondu opráv, príspevku na poistné, úhrady režijných nákladov, vody, elektrickej energie spoločných priestorov, náklady na teplo, náklady na prevádzku čističky. Prenajímateľ má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.
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 obec ako prenajímateľ povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
8. Finančná zábezpeka podľa odst. 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 obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomca a všetky osoby s ním bývajúce, ktoré tvoria domácnosť nájomcu v zmysle odst. 1 písm. i) sú povinné sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Nová Bošáca. Nájomca, ktorý si chce prihlásiť na ním užívaný nájomný byt ďalšiu osobu na trvalý pobyt je povinný podať o tom písomnú žiadosť na obecný úrad.

Čl. 6 **Priebeh nájmu**

1. Obec Nová Bošáca ustanoví po dohode s nájomníkmi ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov a okolia nájomného bytového domu.
2. Ak sa obec nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez písomného súhlasu obce. Prípadné vykonané stavebné úpravy zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a obcou nevyrovnajú.
4. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe(ám).
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu obce NB.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vymaľovať hygienickým náterom a vypratať. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Nová Bošáca v stave primeranom v dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 7 **Zánik nájmu**

Nájom bytu zaniká :

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 4 odst. 9 tohto VZN predĺžená.
 2. Písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom.
 3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.
-
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu obci, ak nájomca :
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)

5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť vymalovať hygienickým náterom a vypratať. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Nová Bošáca v stave primeranom v dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
6. V prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu a povinnosť vypratať prenajatý byt, bude Obec riešiť vypratanie bytu formou exekúcie v zmysle exekučného poriadku.

Čl. 8

Osobitné ustanovenia

1. Vlastník bytov zachová nájomný charakter bytov po dobu lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa tohto zákona, najmenej však po dobu 30 rokov.
2. Obec Nová Bošáca ako vlastník nájomných bytových domov je povinná tvoriť ročne fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5 % z obstarávacích nákladov na byt.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

1. Obec Nová Bošáca zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce.
2. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Týmto VZN sa ruší VZN č.17/2008
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Nová Bošáca č.17/2018 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Nová Bošáca dňa 13.6.2018 uznesením č.....
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Nová Bošáca č. 17/2018 nadobúda účinnosť 15 – tím dňom od jeho zverejnenia vyvesením na úradnej tabuli, t.j. dňom 1.7.2018 zmeny a doplnky schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Nová Bošáca.

Ing.Ján Žucha
starosta obce

(meno, priezvisko, adresa žiadateľa)

Obec Nová Bošáca
Obecný úrad
Nová Bošáca č.79

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Dolu podpísaný/á (meno, priezvisko) :

Dátum a miesto narodenia :

Rodinný stav :

Štátna príslušnosť : SR

Trvalý pobyt resp. prechodný pobyt :

Tel. číslo :

Žiadam o pridelenie nájomného bytu : 1-izbový, 2- izbový, 3- izbový
***(nehodiace sa preškrtnúť)**

Ďalší nájomník (manžel/ka, druh/družka a pod.) :

Dátum a miesto narodenia :

Rodinný stav :

Štátna príslušnosť : SR

Trvalý pobyt resp. prechodný pobyt :

Deti (meno, priezvisko a dátum narodenia) :

.....

.....

Iné osoby, ktoré budú v byte bývať (meno, priezvisko, dátum narodenia) :

.....

.....

* V zmysle § 7 Zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov dávam svojim podpisom písomný súhlas na využívanie osobných údajov uvedených v tejto žiadosti o nájomný byt na účely jej spracovania.

V, dňa

.....

podpis žiadateľa

Prílohy k žiadosti :

- a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých je zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinného domu,
- b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
- c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom (okrem nezaopatrených detí)
- d) fotokópie rodných listov detí

