



VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE OBCE

BAJČ č. 2/2023

**o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov vo
vlastníctve obce Bajč.**

Obecné zastupiteľstvo v Bajči na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. z 26. októbra 2010, a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

Vydáva

toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2023 o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Bajč, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky zaradenia do zoznamu žiadateľov, pridelovania a nájmu nájomných bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
2. Obec Bajč zabezpečuje prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania boli využívané na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Článok 2 Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

- 1) Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu: do konca kalendárneho roka, v ktorom sa žiadosť podala, v prípade splnenia nasledovných podmienok:
 - a) dovŕšením veku 18 rokov,
 - b) žiadatelia môžu byť občanmi SR, EÚ
 - c) schopnosť splácania nájomného

Žiadateľ môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu na obecnom úrade osobne v Bajči: Obecný úrad Bajč, 946 54 Bajč č. 130, na e-mailovej adrese: kornelia.tabiova@bajc.dcom.sk

- 2) V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje (príloha č.1):
 - meno, priezvisko a podpis žiadateľa

- dátum narodenia žiadateľa
- miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
- počet členov domácnosti
- stručný opis zdôvodnenia svojej žiadosti
- opis o aký nájomný byt má žiadateľ záujem (1., 2. alebo 3. izbový)
- telefonický kontakt žiadateľa

3) Žiadateľ o nájomný byt nesmie byť vlastníkom nehnuteľnosti.

4) O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou zákonom stanovenej lehote. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu: do konca kalendárneho roka. Po skončení tejto doby žiadateľ v prípade záujmu môže podať žiadosť znova.

Článok 3

Podmienky pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Základné ustanovenia o uzavieraní nájomných zmlúv a podmienkach rozsahu sociálneho bývania v nájomných bytoch sú uvedené jasne a zreteľne najmä v paragrafoch 11, 12, 18, 21, 22 a 24 zákona č. 443/2010 Z.z.:

§ 11 Podmienky na poskytovanie dotácie na obstaranie nájomného bytu

§ 12 Nájomná zmluva

§ 18 Starostlivosť o nájomný byt

§ 21 Sociálne bývanie

§ 22 Podmienky a rozsah sociálneho bývania v byte

§ 24 ods. 2/ prechodné ustanovenia

Na základe uvedených ustanovení:

1. Nájomná zmluva v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- predmet nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- skončenie nájmu,
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

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.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo,

b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 3 môže obec 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 §22 ods.3 písm. a) zákona č. 443/2010

b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie obec len s fyzickou osobou 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 § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona č. 443/2010, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6. 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. 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 zákona č. 443/2010 Z.z.

7. Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu 6 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(§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 (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov)

8. Pri zisťovaní príjmov podľa bodu 7 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z.z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

9. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

10. Podmienky ustanovené v bode 7 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

11. Nájomná zmluva bude obsahovať sumu finančnej zábezpeky, ktorá je vo výške:

- trojmesačného nájomného: byt so súpisným č. 194
- šesťmesačného nájomného: byt so súpisným č. 197, 198
- desaťmesačného nájomného: byt so súpisným č. 199-200

Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy zložiť finančnú zábezpeku do pokladne Obce Bajč alebo uhradiť na účet obce a potvrdenie o úhrade preukázať pri podpise zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

12. Finančná zábezpeka podľa bodu 11 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.

Článok 4

Postup pri pridelovaní a nájme bytov

Žiadosti o pridelenie nájomných bytov sa budú posudzovať starostom obce :

1. Podmienky pridelenia nájomných bytov do prenájmu:

- žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, alebo bytu v bytovom dome,
- nie je nájomcom ani spoločným nájomcom obecného bytu,
- žiadateľ nemá voči obci žiadne neuhradené nájomné, ani záväzky,
- žiadateľ musí mať stály príjem /aspoň jeden z manželov/,

2. Pri pridelovaní nájomných bytov okrem kritérií uvedených v Č.4 bod 1 sa berú do úvahy aj nasledovné kritériá:

- stav rodiny
- hygienické a zdravotné podmienky súčasného bývania,
- sociálne pomery žiadateľa.

3. Žiadateľ je povinný do 5 pracovných dní od vyzvania predložiť predpísané doklady obecnému úradu, v prípade nedodržania lehoty záujemcom sa vyzve ďalší záujemca o nájomný byt z poradovníka.

4. Náklady spojené s hradením spotrebovanej elektriny a plynu hradí nájomca priamo dodávateľovi. Zálohová platba za vodné a stočné bude stanovené na základe Platobného výmeru správcu bytu, ktoré je splatné spolu s nájomným do 15.dňa príslušného mesiaca za daný mesiac. Odvoz smetí hradí nájomca príslušnému správcovi dane, ktorým je obec Bajč na základe Rozhodnutia vyrubené obcou Bajč. .

5. Výška nájomného sa stanovuje uznesením obecného zastupiteľstva Bajč. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred.

6. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace napriek výzve, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

7. Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho 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.

8. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

9. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.

10. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.

Článok 5

Starostlivosť o nájomný byt

1. Počas lehoty uvedenej v Čl.1 bod 4) vlastník nájomného bytu umožní po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z.z.

2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.

3. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.

4. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.

5. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

6. Nájomná zmluva zaniká uplynutím doby nájmu.

Článok 6 **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti zmluvy bude prihlásený na trvalom pobyte v obci Bajč.
3. Nájomca a osoby, ktoré majú právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu sú povinní dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenajímateľ je oprávnený v zmysle §711 OZ vypovedať zmluvu.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

1. Návrh VZN č. 2/2023 o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Bajč bol vyvesený, dňa : 23.05.2023
2. Návrh VZN č. 2/2023 o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Bajč bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Bajči, dňa : 07.06.2023 uznesením číslo : 34/2023
3. VZN obce nadobudne účinnosť: 01. júla 2023
4. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Bajč č. 17/2010.

Ing. František Bachorec
starosta obce