

OBEC ŽDAŇA

v súlade s ustanoveniami čl. 68 a 71 Ústavy SR, s ustanovením § 6, ods.1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanoveniami zákona č.245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov

v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE obce Ždaňa č. 71 /2024

o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN)

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	06.02.2024
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	06.02.2024
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	21.02.2024
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	21.02.2024

Schválené všeobecne záväzné nariadenia

Na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa:	21.02.2024
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	22.02.2024
VZN nadobúda účinnosť dňom:	07.03.2024

Všeobecné záväzné nariadenie obce Ždaňa č. 71/2024 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi

Obecné zastupiteľstvo Obce Ždaňa, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 4 ods. 1, ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „**Zákon o dotáciách**“), vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Ždaňa (ďalej len ako „**VZN**“):

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto VZN je stanovenie postupu a podmienok pri pridelení a prenajímaní nájomných bytov v bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Obce Ždaňa (ďalej len ako „**byt**“ alebo „**byty**“).
2. Obec Ždaňa je vlastníkom bytov, ktoré prenajíma v zmysle Zákona o dotáciách žiadateľom o nájomný byt.
3. Obec Ždaňa ako vlastníkom bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu a prislúcha jej právo výlučne rozhodovať o pridelení bytu a o uzatvorení nájomnej zmluvy.

Čl. II

Podmienky pre pridelenie bytu

Nájomné bývanie sa poskytuje oprávnenej fyzickej osobe, ktorou je osoba podľa ust. § 22 ods. 3 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len ako „**žiadateľ**“).

1. Žiadosti si podávajú občania starší ako 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie ich evidenciu.
2. O pridelení bytov rozhoduje a nájomné zmluvy za obec podpisuje starosta obce na základe návrhu obecného zastupiteľstva, ktoré určí poradie nájomcov (posudzuje kritéria pri rozhodovaní o pridelení bytu) pre pridelenie a uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Hlavné kritéria pri rozhodovaní o pridelení bytu:
 - doloženie všetkých príloh k žiadosti
 - žiadateľ, ako aj osoby bývajúce s ním v spoločnej domácnosti, nesmú mať voči obci v deň podania žiadosti o pridelenie bytu žiadne záväzky (dane, poplatky, pôžičky...),
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav žiadateľa a iné sociálne kritéria,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie ošetrojúceho lekára),
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci,
 - uprednostňovaní sú žiadatelia s trvalým, prechodným pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi, resp. mladé rodiny, z ktorých aspoň jeden z partnerov má menej ako 35 rokov.
 - ak nie je možné vybrať uchádzačov o byt podľa predchádzajúcich kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt alebo dátum podania žiadosti.
4. Finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie výšky príjmu za rozhodujúce obdobie)

Čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu musí dosahovať ku dňu podania žiadosti minimálne úroveň platného životného minima zvýšeného o 100 €.

5. Žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov, partnerov, má minimálne po dobu 12 mesiacov po sebe nasledujúcich, pred podaním žiadosti o pridelenie bytu, vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia a toto platí i v čase podania žiadosti.

6. Ak nebudú podmienky výšky príjmu splnené, uchádzač o pridelenie nájomného bytu bude z poradia vyradený.

7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

8. Občania a osoby s nimi žijúce v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dobu 1 roka a viac, sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci najneskôr do 5 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy.

9. Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku.

10. O predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad najneskôr 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú, s doloženými potvrdeniami o výške príjmu žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok.

11. Pri zisťovaní príjmov na účely posúdenia splnenia podmienok pre pridelenie bytu sa postupuje podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len ako „Zákon o životnom minime“). Mesačný príjem žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte 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.

12. Životné minimum sa na účely posúdenia splnenia podmienok pre pridelenie bytu vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa Zákona o životnom minime za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa Zákona o životnom minime za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

13. Podmienky pre pridelenie bytu sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. III

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti o pridelenie bytu podávajú žiadatelia prostredníctvom Obecného úradu v Ždani (ďalej len ako „**obecný úrad**“), ktorý vedie evidenciu podaných žiadostí.

2. Obecný úrad zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí po vyplnení žiadateľom obsahovať tieto údaje a prílohy: a) meno, priezvisko, prípadne rodné meno žiadateľa;

b) dátum a miesto narodenia,

c) trvalé bydlisko,

d) rodinný stav (počet členov a údaje o osobách žijúcich v spoločnej domácnosti, z toho koľko sú deti)

e) pomenovanie a odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa, ak žiadateľ žiada o pridelenie bytu z dôvodu podľa Čl. IV. tohoto VZN,

f) čestné vyhlásenie žiadateľa o jeho majetkových pomeroch,

g) preukázanie doby uzavretej pracovnej zmluvy a výšky príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti [napr. potvrdenie od zamestnávateľa, Daňového úradu, u fyzických osôb – občanov: potvrdenie o príjme - ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a potvrdenie sociálnej poisťovne o výške vymeriavacieho základu alebo priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ A), u fyzických osôb – podnikateľov (SZČO): priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ B), u dôchodcov sa preukáže výška príjmu dokladom zo Sociálnej poisťovne] žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb.

3. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2 v určenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, bude vyškrtnutý zo zoznamu žiadateľov, ako aj z poradovníka.

Čl. IV **Osobitný zreteľ**

1. V súlade s ust. § 22 ods. 7 Zákona o dotáciách je stanovený okruh žiadateľov o byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa, do ktorého sa radí:

- a) zamestnanec Obce Ždaňa s uzatvorenou platnou pracovnou zmluvou s plným pracovným úväzkom,
- b) osoba alebo rodina s deťmi, ak táto osoba alebo jeden člen domácnosti trpí vážnym ochorením okrem zdravotných postihnutí uvedených v Prílohe č. 2 k Zákonom o dotáciách,
- c) rodič s dieťaťom v rozvodovom konaní s trvalým pobytom v Obci Ždaňa,
- d) osoba bez domova, ktorá je zamestnaná a má trvalý pobyt v Obci Ždaňa,
- e) osoba s trvalým pobytom v Obci Ždaňa, ktorá sa ocitla v nepriaznivej sociálno-bytovej situácii vyžadujúcej si okamžité riešenie.

Podmienkou pre žiadateľa o byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa je nemať voči Obci Ždaňa záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti. Ak žiadateľ o byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa má voči Obci Ždaňa záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti, je možné prideliť mu byt, len ak prejavil dobrú vôľu a svoje nedoplatky riadne a včas spláca formou splátkového kalendára. Pri nedodržiavaní splátkového kalendára je Obec Ždaňa oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu.

Čl. V **Nájomná zmluva**

1. Obec Ždaňa zastúpená starostom obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom po splnení podmienok podľa článku II. a článku III. tohto VZN. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené Zákonom o dotáciách ani týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného, ktoré je v zmysle § 2 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu,

- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy (okrem nájomnej zmluvy uzatvorenej so žiadateľom podľa Čl. IV. tohoto VZN),
- 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 žijúcich v byte spolu s nájomcom,
- k) vyhlásenie nájomcu, že byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

3. Nájomná zmluva medzi Obcou Ždaňa a žiadateľom sa uzatvára na dobu určitú, t. j. najviac na tri roky, okrem prípadov uvedených v úst. § 12 ods. 2 Zákona o dotáciách.

4. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa všeobecné technické požiadavky pre stavby určené na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uzavrie Obec Ždaňa len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona o dotáciách. Ak Obec Ždaňa 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. bod 1 alebo bod 2 tohto VZN, najviac však na jeden rok.

5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II. bod 1 alebo bod 2 tohto VZN, môže Obec Ždaňa uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6. V prípade, ak do 35 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu žiadateľ neuzatvorí nájomnú zmluvu, stráca nárok na uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt.

7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je Obec Ždaňa povinná umožniť nájomcovi prehliadku bytu.

8. V bytoch podľa tohto VZN nemožno:

- a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti;
- b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka;
- c) realizovať výmenu bytov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytu.

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

10. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca spolu so všetkými osobami tvoriacimi jeho domácnosť povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

11. Obec Ždaňa, ako vlastník bytu obstaraného podľa Zákona o dotáciách je povinná umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajímaných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré byt na základe nájomnej zmluvy užívajú.

12. Splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu je mesačne vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu platia.

13. Žiadateľ, ktorému je pridelený byt, je povinný uhradiť na účet Obce Ždaňa finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť v plnej výške uhradená najneskôr 5 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k

uzavretiu nájomnej zmluvy, Obec Ždaňa je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. Finančnú zábezpeku vedie Obec Ždaňa na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

14. Obec Ždaňa, ako vlastník bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Čl. VI

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v Zákone o dotáciách a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Obec Ždaňa informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri splnení podmienok uvedených v tomto VZN, ak:

a) nájomca požiadala prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr dva mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,

b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN s výnimkami podľa tohto článku VZN

c) nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,

d) nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky po lehote splatnosti.

3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa tohto článku VZN môže Obec Ždaňa uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) Zákona o dotáciách,

b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) Zákona o dotáciách.

Čl. VII

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.

2. Vypovedať nájomnú zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby. **Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.**

Čl. VIII

Prechodné ustanovenia

1. Žiadateľom zapísaným v zozname uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky tohto VZN alebo Zákona o dotáciách, obecný úrad oznámi, že bolo prijaté nové VZN o nakladaní s nájomnými bytmi. Žiadatelia podľa predchádzajúcej vety sú povinní zosúladiť podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN do 60 dní od oznámenia obecného úradu. Obecný úrad posúdi splnenie podmienok tohto VZN.
2. Žiadatelia zapísaní do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN, sa považujú za žiadateľov zaradených do poradovníka podľa tohto VZN.
3. Žiadatelia zapísaní do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky podľa tohto VZN a nezosúladia podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN podľa odseku 1 tohto článku, budú z poradovníka vyradení.

Čl. IX

Zrušovacie a záverečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Ždaňa č. 25/2008 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi.
2. Nájomné zmluvy, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN zostávajú v platnosti až do uplynutia dohodnutej doby nájmu alebo do skončenia nájmu iným spôsobom.
3. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Ždaňa uznesením č. 5/2/2024 zo dňa 21.02.2024.

Ing. Ján Kokarda
starosta obce