

VZN obce Chrámec Chrámec č. 1/2024

o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi obstaranými z verejných prostriedkov

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí , postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov nižšieho štandardu a postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania NBNŠ vo vlastníctve obce Chrámec , ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR , t.j.nájomné byty s osobitným režimom upraveným zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a sociálnom bývaní (ďalej len „ zákon č. 443/2010 Z.z.)

2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Chrámec s osobitným režimom , ktorý vymedzuje toto VZN.

3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva .

4. Pri uzatvorení zmluvy o nájme bytu obec Chrámec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

Čl. 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

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. Oprávnenou osobou podľa odseku 1 je:

A. Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima.

B. Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima.

1. Osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím

2. Ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
3. Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 2 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č.601/2003 Z.z.) Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č.601/2003 Z.z. za kalendárny rok predchádzajúci 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 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku , v ktorom vznikol nájom bytu.
5. Podmienky ustanovené v ods. 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny a podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Nájomné byty sú určené výlučne pre občanov s trvalým pobytom v obci Chrámec.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí a pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi , ktorým je obec Chrámec.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „ Žiadosť o nájomný byt, ktorá tvorí prílohu č. 1 tohto VZN a povinné prílohy:
 - A. čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu , bytovému alebo rodinnému 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 žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne činnej zárobkovej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - D. iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky , dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavky na dieťa, daňový bonus a iné)
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie o nájomné byty.

Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.

4. Žiadateľ, ktorí nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje , alebo údaje sfaľšuje , nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomné byty.

5. Žiadosť o nájomný byt je evidovaný po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajíateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje.

Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.

6. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, vyberá a schvaľuje nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt Obecné zastupiteľstvo obce Chrámec, ktoré následne vybraného nájomníka schváli.

7. Pokiaľ sa uchádzač o nájomný byt nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne starosta obce.

Čl.4

Nájomná zmluva

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.

2. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú 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 nájmu,

D, podmienky opakovaného uzatvorenia zmluvy,

E, výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu

F, opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,

G, podmienka na zachovanie pôvodného stavu a bývania nájomného bytu,

H, skončenia nájmu,

I, zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,

J, vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky okrem prípadov,

a/ ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. ktorému sa prenájíma 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. e/ zákona č. 443/2010 Z.z. ktorej sa prenájíma nájomný byt, 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 pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 4 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomného bytu

a. nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa čl.2 ods. 2 písmena A

b. nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa čl.2 ods.2 písm.B

6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca byť (v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich) v pracovnom pomere, samostatne zárobkovo činnou osobou, vedený na úrade práce alebo byť poberateľom dôchodku (invalidného, starobného)

7. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

8. V prípade zmeny príslušných ustanovení Zákona č. 443/2010 Z.z. týkajúcich sa nájomnej zmluvy resp. spôsobu prenájmu budú tieto automaticky pretransformované do nových nájomných zmlúv.

Čl. 5

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:

A. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,

- B. písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - C. písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola výpoveď doručená
 - D. písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak
- A. nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
 - B. nájomca , alebo ten , kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy .
 - C. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 1 mesiac, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - D. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
 - E. nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmete bytu cudzie osoby
3. Ak bola prenajímateľom daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl.6

Osobitné ustanovenia

Vlastník nájomného bytu je povinný umožniť 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 , ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

Čl. 7

Závěrečné ustanovenia

- 1) Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa Občianskeho zákonníka a nájomnej zmluvy.
- 2) Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN sú prílohy č.1, č.2, č.3.
- 3) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Chrámci, dňa 09.10.2024 uznesením číslo 19/2024
- 4 Všeobecne záväzné nariadenie č.1/2024 o pridelovaní obecných nájomných bytov v Obci Chrámec nadobúda účinnosť od 01.12.2024

Vojtech Bari

starosta obce

Príloha č. 1 – str. 1

Žiadateľ:.....

Obec Chrámec, 980 42 Chrámec č.38

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu údaje o žiadateľovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt a mail:.....

Údaje o manželke/manželovi – družke/druhovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Deti žiadateľa/žiadateľov:

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Príloha č. 1 – str. 2 Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky):

.....
.....
.....

Žiadam o pridelenie (zakrúžkujte iba jednu možnosť):

a.) Jednoizbového bytu

b.) Dvojizbového bytu

c.) Trojizbového bytu

v Chrámci, dňa:

podpis žiadateľa

Príloha č.2

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/á:.....

Narodený/á:.....

Bytom:.....

Číslo OP:.....

Vyhlasujem na svoju česť, že nie som vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemám nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu, taktiež so mnou posudzované osoby nie sú vlastníkami bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemajú nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu. Vyhlasujem, že údaje o majetku sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

V, dňa:.....

Podpis:

Príloha č.3

Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

Podpísaný /á:

Meno a Priezvisko.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:..... Tel.

kontakt a mail:.....

týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov poskytujem súhlas Obci Chrámec, 980 42 Chrámec č.38, so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu za účelom zaradenia žiadosti do evidencie uchádzačov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Chrámec.

V, dňa:.....

Podpis:

Príloha č. 4

Cenník nájmu bytov vo vlastníctve obce Chrámec

Byty súpisné čísla Chrámec č.142 - 143

Typ bytu	Rozloha bytu	Nájomné za plochu	ŠFRB	Výška nájmu za byt*
1 izbový byt	30,64 m ²	29,11 €	15,92 €	45,03 €
2 izbový byt	44,40 m ²	58,22 €	15,92 €	74,14 €
3 izbový byt	58,16 m ²	87,33 €	15,92 €	103,25 €

*(1) Výška nájmu za byt sa vypočíta z ceny bytu 3% + úver ŠFRB. Ďalej k nájmu sa pripočíta voda, fond opráv, elektrická energia, poistenie budovy a vývoz TKO.

(2) Cenník nájmu bytov vo vlastníctve obce Chrámec schválilo v súlade s ustanovením §11 odsek

4 písmeno a) aj v súlade s ďalšími ustanoveniami zákona SNR č. 369/1990

Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov Obecné zastupiteľstvo obce

Chrámec dňa 09.10.2024 prijatím uznesenia č. 19/2024

(3) Cenník nájmu bytov vo vlastníctve obce Chrámec nadobúda účinnosť dňa 01.12.2024.

Vojtech Bari

starosta obce