

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 7/2021

O podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov

Obec Veľké Úľany na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva pre územie obce Veľké Úľany toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN):

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č.7/2021

o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe nájmu

§ 1

Úvodné ustanovenie

- 1) Toto VZN ustanovuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájomných bytov, v nájomnom dome vo vlastníctve obce Veľké Úľany, kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
- 2) Obec Veľké Úľany môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníka.
- 3) Správcom bytov vo vlastníctve obce je Obec Veľké Úľany, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
- 4) Obec Veľké Úľany ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

§ 2

§ 1 Charakter bytov

- 1) Nájomné byty tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenehávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
- 2) Nájomný bytový dom neobsahuje ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky na trvalé bývanie občana s ťažkým zdravotným postihnutím (bezbariérový byt).
- 3) Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§3 Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1) Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade vo Veľkých Úľanoch:
Obecný úrad Hlavná 578

925 22 Veľké Úľany

na e-mailovej adrese: podatelna@velkeulany.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
- rodinný stav žiadateľa
- počet členov domácnosti
- stručný opis zdôvodnenia svojej žiadosti
- telefonický kontakt žiadateľa
- mesačný príjem domácnosti žiadateľa

3) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť okrem (prílohy č. 2), nasledovné:

- a) Potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
- b) Súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia nájomného bytu v súlade s týmto VZN (príloha č.3).

4) Žiadateľ o nájomný byt nesmie byť vlastníkom nehnuteľnosti.

5) O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu troch rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ povinný podať žiadosť znova.

6) Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:

a) nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa kedy zmena nastala.

b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

§ 4 Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytového domu.

2) Správu bytového domu vedie obec Veľké Úľany v zmysle platných právnych predpisov.

3) Doba nájmu začína plynúť dňom uzavorenia zmluvy. Zmluva bude uzavorená na dobu určitú, najviac na obdobie 2 rokov. Po uplynutí tejto doby nájmu môže nájomca požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

4) Pred uzavorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s žiadateľom uzatvoriť nájomnú zmluvu.

5) Do nájomných bytov sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

6) V nájomných bytoch pridelovaných podľa VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutel'ých vecí a zmenu užívateľa.

7) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inéj bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v § 6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

8) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zavázuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

9) Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.

§ 5

Podmienky prenechania bytu do nájmu

1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona .

2) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m^2 pre byt bežného štandardu

3) Oprávnenou fyzickou osobou je:

a. Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v domácnosti je minimálne 1,5 násobkom životného minima a najviac vo výške 3,5 násobku životného minima.
Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je posudzovaná výška príjmu 4,5 násobok životného minima.

b. Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak: osoba žijúca v byte je osoba s t'ažkým zdravotným postihnutím, alebo ak ide o osamelého rodiča s nezaopatreným diet'at'om
Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je posudzovaná výška príjmu 5 násobok životného minima.

c. Osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.
Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je posudzovaná výška príjmu 5 násobok životného minima

d. Osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
Za dôvod hodný osobitného zreteľa sa považuje, ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie,

kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. Osobám podľa tohto odseku môže byť prenajatých maximálne 20% z celkového počtu podporených nájomných bytov.

4) Pri zisťovaní príjmov oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v spoločnej domácnosti podľa odseku 3 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 vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 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 podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené neplnoleté 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.

6) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pred pridelením bytu. Po uzavorení nájomnej zmluvy sa na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy neprihliada.

7) Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Veľké Úľany, pochádzajúcich z obce Veľké Úľany a tiež i pre ostatných občanov SR.

8) O pridelení nájomných bytov rozhoduje komisia ktorej členmi sú poslanci a starosta obce.

§ 6

Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1) Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

2) Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5% ročne z obstarávacej ceny bytu.

Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% z obstarávacích nákladov nájomného bytu.

3) Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovom dome samostatne.

4) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.

5) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalačie a elektrických zariadení a revízia tepelných čerpadiel a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov.

6) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si realizuje nájomca na vlastné náklady.

1) Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpovedou.

2) Nájom bytu na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.

3) V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní zašle sa mu upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoved zmluvy o nájme bytu s 3- mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

§ 8 **Osobitné ustanovenia**

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

2) Nájomná zmluva na nájom bytu bude obsahovať vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený preniesť do podnájmu tretej osobe.

3) Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.

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

5) Nájomná zmluva zaniká uplynutím doby nájmu.

§ 9 **Záverečné ustanovenia**

1) Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa Občianskeho zákonníka.

2) Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN sú prílohy č.1, č.2, č.3.

3) Schválením VZN č. 7/2021 sa ruší VZN č.5/2016.

3) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Veľkých Úľanoch dňa 13.12.2021 uznesením číslo 132-OZ/2021 bod č.9.

4) Účinnosť nadobúda 1.1.2022.

Vo Veľkých Úľanoch, 15.12.2021

Ing. František Gógh, DBA
starosta obce

Príloha č. 1

Žiadateľ:.....

Obec Veľké Úľany
Hlavná 578
925 22 Veľké Úľany

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Údaje o žiadateľovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátnej príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt a mail:.....

Údaje o manželke/manželovi – družke/druhovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátnej príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Deti žiadateľa/žiadateľov:

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

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

Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky):

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

Žiadam o pridelenie (zakrúžkujte iba jednu možnosť):

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| a.) Jednoizbového bytu | c.) Trojizbového bytu |
| b.) Dvojizbového bytu | d.) Bezbariérového bytu |

V , dňa:.....

Podpis/y žiadateľa/ov:

Príloha č. 2

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/á:.....

Narodený/á:.....

Bytom:.....

Číslo OP:.....

Vyhlasujem na svoju česť, že nie som vlastníkom alebo spoluľastníkom 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 vlastníkmi 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

Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

Dolu podpísaný/á:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátnej 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 Veľké Úľany, Hlavná 578, 925 22 Veľké Úľany so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu za účelom zaradenia žiadosti do evidencie uchádzca o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Veľké Úľany.

V, dňa:.....

Podpis: