



Všeobecné záväzné nariadenie

Rudno nad Hronom

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2016

o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov na území obce Rudno nad Hronom

Obecné zastupiteľstvo obce Rudno nad Hronom v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývanie a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov, zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom rozvoji bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

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

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Rudno nad Hronom, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývaní Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývaní a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).

2. NB sú vo vlastníctve obce Rudno nad Hronom s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

3. NB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.

4. 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.

5. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Rudno nad Hronom dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývaní 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 fyzickou osobou podľa ods. 1 je

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:

- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

- ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

- aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, pričom však podiel tatko prenajatých NB je maximálne 10 % z celkového počtu NB.

3. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, poberateľom dôchodku alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou.
4. Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
5. Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 3 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 predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
6. Životné minimum domácnosti sa vypočítava zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
7. Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
8. NB sú určené prioritne určené pre občanov s trvalým pobytom v obci Rudno nad Hronom a ďalej bývalých občanov obce / rodáci/, ktorí sa chcú vrátiť bývať naspäť do obce a následne ostatných žiadateľov, ktorí si bytový problém nezapríčinili sami. V prípade, že žiadateľovi bude pridelený NB je povinný sa nahlásiť na trvalý pobyt v obci Rudno nad Hronom minimálne na dobu trvania nájomnej zmluvy.
9. Obecné zastupiteľstvo si vyhradzuje právo udeliť výnimku pre pridelenie NB z dôvodu rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov, z dôvodu potrieb obce alebo k zachovaniu chodu organizácií, kde je obec zriaďovateľom.
10. Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania, ktorí:
 - a) Sú nájomcami družstevného bytu, alebo boli nájomcami družstevného bytu a tento previedli na inú osobu
 - b) Porušujú dobré mravy v dome, v ktorom bývajú,
 - c) Nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou,
 - f) Majú podlžnosti voči obci alebo sú členmi rodín dlhujúcich obci a bývajú v spoločnej domácnosti, ich žiadosť môže byť prijatá v prípade úhrady pomernej čiastky dlhu za obdobie počas ktorého bývali v spoločnej domácnosti.

Článok 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Rudno nad Hronom.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá je prílohou 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, ktoré je prílohou č.2 tohto VZN
 - 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 zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní 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, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),

3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradiť do evidencie žiadateľov o NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o NB.
5. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenájomca vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
6. O pridelení nájomných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo a kritériá na posudzovanie žiadosti tvoria prílohu č. 3 tohto VZN. V prípade uvoľnenia NB, takisto vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov Obecné zastupiteľstvo obce Rudno nad Hronom.

Článok 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 vnikajú 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 nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním NB alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu NB a opis príslušenstva NB,
 - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
 - h) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájomca informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže prenájomca uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu NB s osobitným režimom:
 - a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 2 písm. a)
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti 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), čo opakovane doloží povinnými prílohami uvedenými v článku 3 tohto VZN písm. a) až d.)

7. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním NB s osobitným režimom.

8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzovania užívaného NB. Finančnú zábezpeku za užívanie NB s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.

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

12. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného NB neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady nájomcu.

Článok 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 v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, 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 predmetnom byte iné osoby,
- f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať

3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

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

Článok 6
Osobitné ustanovenia

Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, obce Rudno nad Hronom a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Článok 7
Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie NB.
2. VZN č. 2/2016 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Rudne nad Hronom dňa 27.05.2016, uznesením č. 25/2016
3. Toto VZN bolo vyvesené na obecnej tabuli v Rudne nad Hronom dňa 12.05.2016 a zvesené dňa 31.05.2016
4. Toto VZN nadobúda účinnosť dňa 12.06.2016

V Rudne nad Hronom

Mgr. Marián Šurjanský
starosta obce

Príloha č. 1

Obec Rudno nad Hronom
Obecný úrad
Rudno nad Hronom 16
966 51 Rudno nad Hronom

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ:

Meno a priezvisko: rodinný stav:
Rodné priezvisko: telefónne číslo:
Dátum narodenia:
Adresa trvalého pobytu:
Adresa prechodného pobytu:
Zamestnávateľ žiadateľa:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu:

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia NB)

Meno a priezvisko:	Rodné priezvisko:	Dátum narodenia:	Príbuzenský pomer k žiadateľovi
--------------------	-------------------	------------------	------------------------------------

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....

(ak nepostačuje, doplňte menný zoznam na osobitnom priloženom papieri!)

Žiadam o pridelenie: (podčiarknite požadovaný druh bytu)

- 1 – izbového bytu
- 2 – izbového bytu
- 3 – izbového bytu

Dôvod žiadosti o pridelenie bytu:

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

Príloha č. 2

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a pravdivo a že žiadateľ, manžel(-ka), druh (družka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu.

Zároveň vyhlasujem, že v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, poskytujem všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Rudno nad Hronom, dobrovoľne a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú a nemôžem ho odvolať.

Som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia.

.....
Dátum vyplnenia Meno a priezvisko Podpis žiadateľa

.....
Dátum vyplnenia Meno a priezvisko Podpis manžela/ky
/resp. družky, družky/

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Rudno nad Hronom a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené.
2. Obecné zastupiteľstvo vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne
 - e) fotokópie rodných listov detí
3. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a podľa možnosti schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN.
4. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o NB.
5. Pridelovanie konkrétneho bytu sa bude robiť na základe vlastného výberu uchádzača, ktorému bol nájomný byt schválený obecným zastupiteľstvom, pričom uchádzači budú pozývaní na výber bytu v poradí, v akom predložili svoju žiadosť o NB. Prvé pridelenie NB sa môže vykonať žrebovaním, pričom výmena rovnocenného bytu pred podpisom prvej nájomnej zmluvy sa môže vykonať medzi nájomcami iba so súhlasom starostu obce.
6. Pokiaľ sa uchádzač o NB nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne starosta obce.