

Návrh VZN č. 3/2013 vyvesený na informačnej tabuli obce: 28.11.2013  
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Hažlín dňa : 13.12.2013  
VZN nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2014

Obecné zastupiteľstvo v Hažlíne na základe ustanovenia § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2010 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

**v y d á v a**  
**V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E**  
**č. 3/2013**

**o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky**

**Článok 1**

**Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN ) je stanovenie podmienok pridelovania obecných bytov, prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov , postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a spôsobu výpočtu nájomného v obecných bytoch.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Hažlín .Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR s Štátneho fondu rozvoja bývania.

4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

5. Prenajímateľom obecných bytov je obec Hažlín, ktorá bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním nájomných bytov, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha starostovi obce.

## Článok 2

### Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Sociálne bývanie v byte na ktoré sa vzťahuje toto VZN je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> t.j. byt bežného štandardu.

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:

- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

- ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

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( napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a). 3 b) 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 vypočítava z príjmu ( § 4 zákona 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 sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Hažlín, pochádzajúcich z obce Hažlín a tiež i pre ostatných občanov SR.

### **Článok 3**

#### **Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Hažlín.

2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“ s povinnými prílohami.

a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmé doterajšie bývanie (vlastník alebo nájomca bytu, rodinného domu),

b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list prípadne Rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,

c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom pred podaním žiadosti.

1. Žiadosti o pridelenie bytu vrátane príloh posudzuje Obecné zastupiteľstvo v Hažlíne. Pri posúdení zohľadňuje kritéria uvedené v článku 4 bod 2. Po posúdení žiadostí obecné zastupiteľstvo určí poradie uchádzačov, podľa závažnosti potreby pridelenia bytu.

2. V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

6. Zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu je na dobu troch rokov. Po uplynutí doby je žiadateľ povinný žiadosť opätovne zaktualizovať a to písomnou formou. Žiadateľ svojím podpisom potvrdí, že sa jeho podmienky, ktoré uviedol v žiadosti o nájom bytu nezmenili.

### **Článok 4**

#### **Pridelenie bytov**

1. V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov pridelenie nájomné byty starosta obce na základe schváleného poradovníka.

2. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria
- b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
- c) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- d) dátum podania žiadosti
- e) aktivity občana a jeho rodiny v obci
- f) finančné možnosti splácania nájomného ( preukázať príjem)
- g) iné kritéria( odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci)

## **Článok 5**

### **Nájomná zmluva**

1. Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s § 12 zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. O použití finančnej zábezpeky prenajímateľ urobí záznam, ktorým sa preukáže oprávnenosť jej použitia. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Nájomná zmluva na nájomný byt bude vyhotovená prenajímateľom v troch exemplároch.
5. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom ministerstva dopravy výstavby a regionálneho rozvoja, odboru výstavby a bytovej politiky, zodpovedným pracovníkom obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## **Článok 6**

### **Výpočet nájomného za byty**

1. Spôsob výpočtu nájomného za predmetné byty je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.
2. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za dodávku a spotrebu energií / plyn , voda, elektrická energia /
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať 1 mesiac vopred do 15.dňa príslušného mesiaca na účet, alebo do pokladne obce Hažlín.

## Článok 7

### Osobitné ustanovenia

1. V nájomných bytoch, ktoré sú predmetom úpravy tohto VZN možno realizovať prechod nájmu bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomné byty v obecnej bytovke sa nemôžu stať predmetom výmeny bytov z iných bytových domov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
4. Nájomca nemôže byť prenajať tretej osobe.

## Článok 8

### Zánik nájmu bytu

1. Všeobecné možnosti a podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
2. Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy ak :
  - a/ 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 do prenájmu inému,
  - 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - c/ nájomca využíva prenajatý byt na iné účely ako na bývanie
3. Ak bola daná 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 doručená výpoveď.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienický vybielený).

## **Článok 9**

### **Protiprávne obsadenie bytu**

Obec Hažlín zabezpečí bezodkladne vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez platnej nájomnej zmluvy, v rozpore s podmienkami nájomnej zmluvy alebo inak porušil toto VZN.

## **Článok 10**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto VZN schválilo obecné zastupiteľstvo obce Hažlín dňa 13.decembra 2013 a nadobúda účinnosť dňa 01. januára 2014. Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 4/2010 o podmienkach pridel'ovanií obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky zo dňa 08.marca 2010.

V Hažlíne 13.12.2013

Ing. František Olah  
starosta obce

## Príloha č.1

k VZN č. 3/2013

o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov v obecnej bytovke a spôsobe výpočtu nájomného v obci Hažlín

### Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne :

$$N = \frac{A}{B} \times B^1 + C + D + E$$

N - výška mesačného nájmného

A - výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B - celková podlahová plocha bytov v m<sup>2</sup>

B<sup>1</sup> - podlahová plocha konkrétneho bytu v m<sup>2</sup>

C - 15 % z mesačného nájmu – fond údržby a opráv

D – 15 % ostatné režijné náklady spojené so správou objektu

E -- počet splátok úveru pred daním bytov do užívania : počet rokov splácania úveru / 30 rokov / :

12 mesiacov = mesačná splátka : celková podlahová plocha bytov v m<sup>2</sup> x podlahová plocha konkrétneho bytu

Hažlín 13.12.2013

