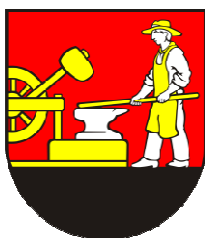


VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
č. 04/2012
V ZNENÍ UZNESENIA OCZ Č. 07/2016

upravujúce nájom nájomných bytov pre obec Zemplínske Hámre



VZN č. 04/2012 v znení Uznesenia OcZ č. 07/2016

| | |
|--|------------|
| vyvesené na úradnej tabuli v obci dňa: | 01.12.2016 |
| schválené dňa: | 15.12.2016 |
| vyhlásené dňa: | 16.12.2016 |
| nadobúda účinnosť dňa: | 01.01.2017 |

Obecné zastupiteľstvo v obci Zemplínske Hámre na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 odst.1 a ods.3, písm. a) a §6 ods.1) zákona č.369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v zmysle Nariadenia Vlády SR č.137/2000 Z.z., zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania, zákona NRSR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

**Všeobecné záväzné nariadenie č. 04/2012
v znení Uznesenia OcZ č. 07/2016
upravujúce nájom nájomných bytov pre obec Zemplínske Hámre.**

**§ 1
Úvodné ustanovenie**

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.

Upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce v súlade s Výnosom MVaRR zo dňa 7.decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Zemplínske Hámre s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. 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 č. 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

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

**§ 2
Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte**

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.Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima.

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

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím.

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

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

4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu(§3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). 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.

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 uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 3

Posudzovanie žiadostí

1) Podané žiadosti prerokuje obecné zastupiteľstvo.

2) Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať :

a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa

b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav

c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu

Prílohou dotazníka zaslaného späť je:

d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne

e) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa §2 tohto VZN

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

4. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v §2 tohto VZN.

5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odst.2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.

6. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

7. Nájomca, ktorému nevznikol nárok na predĺženie nájomnej zmluvy z dôvodu uprednostnenia nájomu ZŤPS, tento nájomca sa zaradí na prvé miesto náhradníkov v poradovníku na nájomný byt.

§ 4 Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 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 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) ukončenie nájmu
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky **okrem prípadov:**
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, ktorému sa prenájma 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. d) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. 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 bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods.3 písm. a) zákona
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom(§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 a ak 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 § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku trojmesačného 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 5

Záverečné ustanovenie

1. Obec ako vlastník bytového domu je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Obec Zemplínske Hámre zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce a webovej stránke obce.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom na jeho zasadnutí dňa 14.12.2012. Zmeny a doplnky VZN č. 04/2012 schválilo obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 15.12.2016 uznesením č. 07/2016.
5. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.01.2017
6. Prílohou tohto VZN je metodika výpočtu nájomného

V Zemplínskych Hámroch
15.12.2016

JUDr. Rastislav Zaremba
starosta obce