

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Vyšný Žipov číslo 1/2020



OBEC VYŠNÝ ŽIPOV

**o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe
výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej
zábezpeky na užívanie bytu**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli Obce Vyšný Žipov dňa 5.11.2020

**Schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Vyšný Žipov číslo 48/2020 dňa
28.11.2020 VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Vyšný Žipov dňa 1.12.2020**

Obec Vyšný Žipov na základe ustanovenia § 4 ods.3 písm.a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

VZN č. 1/2020

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov

a

o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch

a finančnej zábezpeky za užívanie bytu

Prvá časť

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Vyšný Žipov (ďalej iba „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu komisiou pre správu bytov a nájomov, ďalej len „komisia“. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytov vo vlastníctve Obce Vyšný Žipov (ďalej iba „ONB“) a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Vyšný Žipov, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Vyšný Žipov, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Obec Vyšný Žipov vykonáva správu týchto bytov.
4. Obec Vyšný Žipov zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30. rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Druhá časť

Čl. 2

Podmienky pridelenia ONB

1. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Vyšný Žipov, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy stane do 30 dní občanom obce Vyšný Žipov.
2. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Do zoznamu uchádzačov o ONB sa nezaradia občania, ktorí:
 - a) porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní).
 - b) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

Čl. 3

Podávanie žiadosti

1. Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade vo Vyšný Žipov v zozname o uchádzačov.
2. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti
 - b) čestné vyhlásenie uchádzača
 - c) dotazník uchádzača

Čl. 4

Postup pri pridelení

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje Obecné zastupiteľstvo vo Vyšnom Žipove (ďalej len „Ocz“) v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a schváli po zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.
2. Obecný úrad vo Vyšnom Žipove pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú a to 3 roky.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, 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 finančnej zábezpeky 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) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.

Čl. 5

Zásady správy ONB

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné podanie žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 5 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad vo Vyšnom Žipove žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
3. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje „OcZ“. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN Obce Vyšný Žipov odporučí starostovi obce na podpísanie zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
7. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, obec Vyšný Žipov zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

Čl. 6

Priebeh nájmu

1. Vlastník obecného nájomného bytu dohaduje s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastníkom ONB nedohodne s nájomníkmi na samosprávu, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy. Vykonanie úprav v ONB je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca nemôže v ONB vykonávať podnikateľskú činnosť.

Čl. 7

Zánik nájmu bytu

Nájom ONB zaniká

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 5 ods.1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Vyšný Žipov ako správcou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Vlastník môže po odporučení „komisie“ písomne vypovedať nájom ONB nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu Obce Vít'az ako vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.
6. Smrťou.

Tretia časť

Čl. 8

Výpočet nájomného za byty

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne:

„Nájomný bytový dom (11 bytových jednotiek) Vyšný Žipov“

Číslo bytu	Rozloha bytu m ²	Nájomné v €	Fond opráv v €	Spolu za byt v €
Byt č. 1	38,44	63,66	10,86	74,52
Byt č. 2	23,79	59,26	10,11	69,37
Byt č. 3	55,19	91,38	15,59	106,96
Byt č. 4	47,13	78,08	13,31	91,39
Byt č. 5	77,75	128,73	21,96	150,69
Byt č. 6	65,58	108,59	18,52	127,11
Byt č. 7	46,76	77,43	13,21	90,63
Byt č. 8	41,76	84,91	16,09	101,00
Byt č. 9	39,38	80,07	15,18	95,25
Byt č. 10	70,99	144,34	27,36	171,70
Byt č. 11	50,52	102,73	19,47	122,20

Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za el. energiu, plyn, vodu, vývoz žumpy a poplatky za odvoz TKO.

Čl. 9

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Vyšný Žipov finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 - násobku mesačného nájomného a to pred podpisom nájomnej zmluvy.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 6 - mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Vyšný Žipov a môže byť použitá na:
 - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.
3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Vyšný Žipov a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2, písm. a) a b).

Štvrtá časť

Čl. 10

Osobitné ustanovenia

1. ONB sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytom.
2. Obec môže ONB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Skutkový stav posúdi „OcZ“.

Čl. 11

Domový poriadok

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Čl. 12

Záverečné ustanovenia

Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Vyšný Žipov.

Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverený Obecný úrad vo Vyšnom Žipove a hlavný kontrolór obce.

Toto VZN Obce Vyšný Žipov o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č.48/2020 vo Vyšnom Žipove, dňa 28.11.2020

Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Vyšný Žipov nadobúda účinnosť po 15-tich dňoch od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce Vyšný Žipov, t.j. dňom 15.12.2020

Mgr. Miroslav Ondič

starosta obce

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu v obci Vyšný Žipov

A. Žiadateľ:

Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko :

Trvalé bydlisko:

Prechodné bydlisko:

Obvyklý pobyt*:

Dátum a miesto narodenia :

Štátna príslušnosť: Národnosť:

Rodinný stav:

Telefón: E-mail:

Zamestnávateľ (sídlo)**:

Čistý mesačný príjem:

Doklady preukazujúce príjem:

Počet mesiacov, za ktoré sa preukazuje príjem:

B. Členovia domácnosti zahrnutí do žiadosti:

Údaje o partnerovi /-ke:

Meno a priezvisko :

Trvalé bydlisko:

Prechodné bydlisko:

Obvyklý pobyt*:

Dátum a miesto narodenia :

Štátna príslušnosť: Národnosť:

Rodinný stav:

Telefón: E-mail:

Zamestnávateľ (sídlo)**:

Čistý mesačný príjem:

Doklady preukazujúce príjem:

Počet mesiacov, za ktoré sa preukazuje príjem:

Údaje o ďalších spolu posudzovaných osobách:

P. č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Trvalý, prechodný a obvyklý pobyt	Vzťah k žiadateľovi	Škola, zamestnávateľ	Príjem v €
1						
2						
3						
4						
5						

C. Bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého, prechodného bydliska:**1. Žiadateľ v súčasnosti býva:**

- a) u rodičov
- b) u iných príbuzných
- c) u cudzích (podnájom, slobodáreň, ubytovňa), uviesť kde:
- d) inde, uviesť kde:

2. Počet rodín žijúcich v súčasnosti v jednom byte s rodinou žiadateľa

.....

3. Počet osôb žijúcich v súčasnosti v jednom byte s rodinou žiadateľa (okrem členov domácnosti zahrnutých do žiadosti). U každej osoby uviesť meno a priezvisko a vzťah ku žiadateľovi:.....
.....
.....**4. Bývanie rodiny:**

- a) rodina býva spolu
- b) rodina nebýva spolu (z dôvodu nevyriešenej bytovej situácie)
 - b1) žiadateľ s partnerom nebývajú spolu
 - b2) rodičia a nezaopatrené deti nebývajú s rodičmi (uviesť bližšie):
 - b3) iné (uviesť):
- c) nevzťahuje sa

5. Uviesť, kto je vlastníkom – nájomcom bytu, rodinného domu, v ktorom má žiadateľ trvalé bydlisko:

(v prílohe priložiť aktuálny list vlastníctva (www.katasterportal.sk) a nájomnej zmluvy na byt alebo dom, kde ste prihlásený na trvalý pobyt)

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

6. **Uviest', či je žiadateľ alebo partner žiadateľa vlastníkom, resp. spoluvlastníkom nehnuteľností vhodných na bývanie (bytu, rodinného domu):**

(pokiaľ áno, v prílohe priložiť aktuálny list vlastníctva (www.katasterportal.sk))

- a) Áno, stručne uviest', prečo nehnuteľnosť neužíva na bývanie
-
-
- b) Nie

7. **Vzdialenosť zamestnávateľa, resp. výkonu zamestnania od miesta trvalého pobytu v kilometroch a pravidelnosť dochádzky za prácou z miesta trvalého pobytu (denná, turnusová ai.):**

- u žiadateľa:
- u partnera žiadateľa:

8. **Mám záujem, resp. uprednostnil by som pridelenie:**

- a) dvojizbového bytu v bytovom dome – súp. č. 81
- b) trojizbového bytu v bytovom dome – súp. č. 81
- c) štvorizbového bytu v bytovom dome – súp. č. 81

D. Iné okolnosti súvisiace so žiadosťou (napr. závažné zdravotné pomery žiadateľa, ZŤP)

1. **Zdravotné postihnutie** žiadateľa alebo člena domácnosti zahrnutého do žiadosti (u každého uviest' meno a priezvisko a mieru postihnutia).

Možno uviest' aj typ postihnutia.

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

E. Dôvod podania žiadosti :

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

F. Spracovanie osobných údajov

„Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.vysnyzipov.sk ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V dňa Podpis žiadateľa:

Prílohy žiadosti o pridelenie nájomného bytu:

a.) **originál potvrdenia o príjme žiadateľa** a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu za predchádzajúci kalendárny rok (vyplní zamestnávateľ resp. iná organizácia, od ktorej príjem poberá), resp. overenú kópiu daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok, rozhodnutie o dôchodku, potvrdenie o výške poberania štátnych sociálnych dávok atď.

b.) **list vlastníctva** (www.katasterportal.sk):

na byt alebo dom, ktorý je v osobnom vlastníctve žiadateľa alebo partnera žiadateľa alebo na byt alebo dom, v ktorom má žiadateľ a spoločne posudzované osoby trvalý, prechodný alebo obvyklý pobyt

c.) **nájomná zmluva** na byt alebo dom, kde má žiadateľ a spoločne posudzované osoby trvalý, prechodný alebo obvyklý pobyt

d.) **čestné prehlásenie**, žiadateľa, resp. plnoletých spolu posudzovaných osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Vyšný Žipov, že v prípade pridelenia nájomného bytu do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy požiadajú o pridelenie trvalého pobytu v obci Vyšný Žipov

e.) iné doklady preukazujúce osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou

Poznámky:

* **Obvyklý pobyt** – vyplňa sa v prípade, ak má osoba aj pobyt iný ako trvalý alebo prechodný. Ide o pobyt, kde sa osoba prevažne zdržiava napr. z dôvodu výkonu prípravy na povolanie, zamestnania, usporiadania rodinných pomerov a pod.

Zamestnávateľ – uvádza sa názov a sídlo zamestnávateľa, SZČO, dôchodca, nezamestnaný, materská alebo rodičovská dovolenka