

Obec Horná Kráľová podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania, zákona č. 443/2010 o Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2019 upravujúce nájom nájomných bytov postavených s podporou štátu**

### **Článok I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu a obce – príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a Štátneho Fondu rozvoja bývania SR vo vlastníctve obce Horná Kráľová.

2. Toto VZN ďalej upravuje:

- a. podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu
- b. kritériá, ktoré musí žiadateľ (fyzická osoba) o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
- c. spôsob prideľovania nájomných bytov.

### **Článok II.**

#### **Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o rozvoji bývania) sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva sa uzatvára podľa ustanovení §12 zákona č. 443/2010 Z. z. o rozvoja bývania.

(1) 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./skončenie 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 prenajíma 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), ktorej sa prenajíma 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 zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ (Obec Horná Kráľová) informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

(4)Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ (Obec Horná Kráľová) 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),

b./nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods.3 písm. b).

(5)Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím

(6)Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods.3,môže žiadateľ (Obec Horná Kráľová) 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 presiahnúť 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 žiadateľ (Obec Horná Kráľová) povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ (Obec Horná Kráľová) 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 žiadateľ (Obec Horná Kráľová) 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 žiadateľ (Obec Horná Kráľová) povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

2. Správca bytov Obecný úrad v Hornej Kráľovej na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Hornej Kráľovej uzatvorí nájomnú zmluvu.
3. Komisia vymenovaná starostom obce Horná Kráľová na základe kritérií nájmu bytov vypracujú poradie záujemcov a predložia na obecné zastupiteľstvo na schválenie.
4. Fyzickým osobám uvedených v článku III. ods. 3 písm. b. bod 3 tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenájme najviac jeden nájomný byt.
5. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
6. Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám za podmienok určených v tomto VZN.
7. Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Horná Kráľová.
8. Správu nájomného bytového domu obstaráva pre Obec Horná Kráľová Obecný úrad Horná Kráľová.

### **Článok III.**

#### **Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

- 1.Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> 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.Oprávnenu 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 s 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, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d./osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada.

4.Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci 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.

7.Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť vlastnoručne podpísaná a odovzdaná správcovi bytov obce Horná Kráľová na zaevidovanie.

8.K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:

a./popis súčasnej bytovej situácie,

b./potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,

c./u žiadateľov (fyzické osoby) o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ (fyzická osoba) alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,

d./čestné vyhlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme,

e./čestné vyhlásenie o tom, že nie je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.

9.Žiadateľom (fyzická osoba) o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:

a./je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.

b./bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve Obce Horná Kráľová a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,

c./ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obce Horná Kráľová.

10.Obecný úrad v Hornej Kráľovej skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov (fyzické osoby) o nájomný byt.

11.Žiadateľ (fyzická osoba) o nájomný byt je povinný:

a./nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich 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.

12.Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

13.Kritériá pridelenia nájomných bytov sú stanovené v Smernici o prideľovaní bytov vo vlastníctve obce Horná Kráľová.

#### **Článok IV.**

##### **Spôsob prideľovania nájomných bytov**

1.O pridelení nájomných bytov rozhoduje obecné zastupiteľstvo, na základe odporúčenia a dokumentácie komisie vymenovanej starostom obce.

2.Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane žiadateľa (fyzická osoba), tento stráca nárok na predmetný byt. Starosta môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.

#### **Článok V.**

##### **Zrušovacie ustanovenia**

1.Týmto VZN sa rušia Všeobecne záväzné nariadenia o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu a obce – príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a Štátneho Fondu rozvoja bývania SR vo vlastníctve obce Horná Kráľová, s poradovými číslami: č. ....

#### **Článok VI.**

##### **Záverečné ustanovenia**

1.Obecné zastupiteľstvo v Hornej Kráľovej sa uznieslo na Návrhu VZN č. .... na svojom zasadnutí dňa ..... 2019 uznesením č. ...., a schválilo VZN č. .... na svojom zasadnutí dňa ..... uznesením číslo .....

2.VZN nadobúda účinnosť pätnástim dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

3.VZN je prístupné na Obecnom úrade v Hornej Kráľovej a na webovom sídle obce Horná Kráľová.

Vyvesený dňa 08.08.2019

Zvesený dňa .....

V Hornej Kráľovej, dňa 02.05.2019

Emil Rábek  
starosta obce