



Kalná nad Hronom

VZN č. 10/2013

o prenajímaní obecných bytov prideloovaných v súlade s požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB)

Návrh vyvesený na úradnej tabuli v obci:	dňa 28.10.2013
Návrh zvesený z úradnej tabule v obci:	dňa 12.11.2013
Návrh zverejnený na internetovej stránke obce:	dňa 28.10.2013
Návrh stiahnutý z internetovej stránky obce:	dňa 12.11.2013
Návrh schválený v OZ:	dňa 12.11.2013
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci:	dňa 15.11.2013
VZN zverejnené na internetovej stránke obce:	dňa 15.11.2013
VZN nadobúda účinnosť:	dňa 01.12.2013

Obecné zastupiteľstvo v Kalnej nad Hronom podľa § 6 ods.1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, na základe zákona NR SR č. 150/2013 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 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

Časť I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

- 1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov a to stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu.
Toto VZN upravuje podmienky prideloovania 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.
- 2) Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z

obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

- 3) Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi (napr. OZ, zákon č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami).
- 4) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Kalná nad Hronom 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.
- 5) 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.
- 6) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.
- 7) Prenajímateľom obecných bytov je obec Kalná nad Hronom, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

Časť II. UCHÁDZAČI O OBECNÝ BYT

§ 2

- 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.
- 2) 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.
- 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 č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a) 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.

7) V prípade, že žiadosť o prenajatie obecného bytu neobsahuje údaje v súlade s týmto VZN, vyzve obecný úrad občana, aby tieto údaje v stanovenej lehote doplnil.

8) Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o obecný byt tri roky odo dňa ich doručenia na Obecný úrad.

Časť III.

POSTUP PRI ROZHODOVANÍ O OBECNÝCH BYTOCH

Kapitola 1.

Spôsob pridelovania obecných bytov

§ 3

1) O pridelení obecných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Komisie pre pridelovanie obecných bytov. Pridelovanie obecných bytov sa môže uskutočniť na základe kritérií (bližšie v bode 3.2 tejto časti) alebo verejným losovaním. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže Obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o pridelení obecného bytu na základe návrhu starostu obce.

2) Z uchádzačov evidovaných na obecnom úrade sa zostavuje zoznam uchádzačov o obecný byt, ktorý v prípade potreby (uvoľnenia obecného bytu) Komisia pre pridelovanie bytov prehodnocuje.

3) V prvom kole sa budú vyhodnocovať žiadosti občanov s trvalým a prechodným pobytom v obci Kalná nad Hronom, ktorý trvá minimálne tri roky.

3.1) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne prikladá nasledovné prílohy:

- a) potvrdenie, že uchádzač má trvalé alebo prechodné bydlisko v obci Kalná nad Hronom (*potvrďuje Obecný úrad – na tlačive Príloha č. 3 tohto VZN*),
- b) prehlásenie o počte detí uchádzača - starostlivosť o ne, riadna školská dochádzka, že sa nedopúšťajú protispoločenskej činnosti, miera starostlivosti uchádzača o svoje deti resp. o deti pridelené do osobnej starostlivosti (prikladajú len žiadatelia, ktorí majú deti v inej škole ako MŠ a ZŠ Kalná nad Hronom),
- c) daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok alebo potvrdenie o výške príjmu od zamestnávateľa,

- d) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce (*potvrďuje Obecný úrad – na tlačive Príloha č. 3 tohto VZN*),
- e) neoddeliteľnou súčasťou žiadosti o obecný byt je dotazník, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tohto nariadenia a čestné prehlásenie, ktoré tvorí Prílohu č. 2.

3.2) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie obecného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií, ktoré zohľadňujú požiadavky obsiahnuté v zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery,
- b) vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,
- c) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti,
- d) vykonávanie spoločensky významného povolania,
- e) povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
- f) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
- g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti,
- h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
- i) povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
- j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní pri dotačných bytoch alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),
- k) primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),
- l) iné zreteľa hodné skutočnosti.

4) Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom obecného bytu, ostávajú zaradení v zozname uchádzačov o obecný byt po dobu troch rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného bytu na Obecnom úrade v Kalnej nad Hronom.

Časť IV. UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

§ 5

- 1) Na každý obecný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 2) 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 s osobitným režimom 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.

3) Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenajatie bytu. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadov:

- ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6) Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť 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 plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.

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

§ 6

Záverečné ustanovenia

1) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.

2) Prenajímateľ na stránke obce Kalná nad Hronom zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.

3) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Kalnej nad Hronom.

4) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo v Kalnej nad Hronom na svojom zasadnutí dňa 12. novembra 2013 Uznesením č. 10/XI. – a./2013/OZ.

5) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 1. decembra 2013. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN č. 10/2003.

V Kalnej nad Hronom, 13.11.2013

Ing. Ladislav Éhn
starosta obce

Príloha č. 1: Dotazník

Príloha č. 2: Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Príloha č. 3: Potvrdenie Obecného úradu a spoločnosti Kalná KTR, s.r.o. pre žiadateľa o pridelenie obecného nájomného bytu

Príloha č. 1

Dotazník

Žiadateľ..... žiada s..... počet detí

1. Som občan Kalnej nad Hronom s trvalým pobytom?

áno nie

Keď áno, od kedy

1.1 Ďalšie osoby, ktoré budú bývať v nájomnom byte sú občania Kalnej nad Hronom?

áno nie

2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?

áno nie

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

áno nie

Keď áno, akú?

3. V súčasnosti bývam (nehodiace možnosti prečiarknite):

- a) u rodičov v byte
- b) u rodičov v dome
- c) v podnájme
- d) vo vlastnom byte či dome
- e) inak (napíšte ako)

4. Vlastnia moji rodičia viac ako jeden dom alebo byt?

áno nie

5. Vlastnia rodičia osoby, s ktorou o nájomný byt žiadam viac ako jeden dom alebo byt?

áno nie

6. Som samostatne zárobkovo činná osoba alebo som v trvalom pracovnom pomere?

áno nie

Keď áno, od kedy?

7. Rodinný stav žiadateľa:

- a) slobodný
- b) ženatý
- c) rozvedený
- d) vdova, vdovec

7.1 Uveďte počet detí ktoré budú bývať v bytovom dome

8. Aký byt si chcete prenajať od obce?

- a) jednoizbový
- b) dvojizbový
- c) trojizbový

Príloha č. 2

Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Podpísaný/á, narodený/á dňa, bytom
.....

TÝMTO ČESTNE PREHLASUJEM,

že v dotazníku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou mojej žiadosti o pridelenie obecného bytu v obci Kalná nad Hronom som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje.

Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé alebo závažným spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V dňa.....

.....
podpis

Príloha č. 3

Potvrdenie pre žiadateľa o pridelenie obecného nájomného bytu v súlade s VZN č. 10/2013 o prenájaní obecných bytov pridelených v súlade s požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) v obci Kalná nad Hronom



Kalná nad Hronom

1.) Obec Kalná nad Hronom zastúpená starostom obce týmto potvrdzuje, že žiadateľ o obecný byt
má v obci Kalná nad Hronom trvalý/prechodný pobyt od

V Kalnej nad Hronom, dňa

.....
pečiatka, podpis

2.) Obec Kalná nad Hronom zastúpená starostom obce týmto potvrdzuje, že žiadateľ o byt

nie je dlžníkom voči obci:

- za daň z nehnuteľností (r. 2010 – 2013)

- za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou (r. 2010 – 2013)

- poplatok za komunálny odpad (r. 2010 – 2013)

V Kalnej nad Hronom, dňa

.....
pečiatka, podpis

3.) Spoločnosť Kalná KTR, s.r.o. týmto potvrdzuje, že žiadateľ o obecný byt

nie je dlžníkom za poskytovanie služieb káblovej televízie a internetu (r. 2010 – 2013)
.....

V Kalnej nad Hronom, dňa

.....
pečiatka a podpis