

Návrh

HELCMANOVCE



**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Helcmanovce
č. 02/2023
o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi**

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 04.08.2023

- zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 04.08.2023

Lehota na predloženie pripomienok k VZN do (včítane): 18.08.2023

Doručené pripomienky (počet) :

Vyhodnotenie pripomienok k VZN uskutočnené dňa

Vyhodnotenie pripomienok k VZN doručené poslancom dňa

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Helcmanovciach dňa č. uznesenia :

Obecné zastupiteľstvo v Helcmanovciach v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“), vydáva pre obec Helcmanovce toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“).

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky postupu pri prideľovaní a prenajímaní bytov v bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve obce Helcmanovce.
2. Obec Helcmanovce je vlastníkom bytov, ktoré prenajíma v zmysle zákona o dotáciách žiadateľom o nájomný byt.
3. Obec Helcmanovce ako vlastníkom bytov (ďalej nájomných bytov) hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a prislúcha jej právo výlučne rozhodovať o pridelení nájomného bytu a uzatvorení nájomnej zmluvy.

Čl. II

Podmienky pre pridelenie nájomných bytov

1. Nájomné bývanie sa poskytuje oprávnenej fyzickej osobe (žadateľ). Žiadateľ bude zaradený do evidencie, ak je osobou staršou ako 18 rokov a bude spĺňať nasledovné podmienky:
 - a) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima, alebo
 - b) žiadateľom je 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,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, alebo
 - c) žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba presiahla vek 30 rokov, alebo
 - d) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu¹
2. Pri zisťovaní príjmov podľa bodu 1 tohto článku sa postupuje podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem podľa tohto bodu 1 tohto článku sa vypočítava 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.
3. Životné minimum domácnosti podľa tohto článku sa vypočítava zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

¹Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

4. Podmienky ustanovené v bode 1 tohto článku sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. III **Posudzovanie žiadostí**

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku na Obecnom úrade Helcmanovce.
2. Obecný úrad zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí po vyplnení žiadateľom obsahovať tieto údaje a prílohy:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné meno žiadateľa;
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav;
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch;
 - d) preukázanie doby uzavretej pracovnej zmluvy a výšky príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti (napr. potvrdenie od zamestnávateľa, Daňového úradu, u fyzických osôb – občanov: potvrdenie o príjme – ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a potvrdenie Sociálnej poisťovne o výške vymeriavacieho základu alebo priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ A), u fyzických osôb – podnikateľov (SZČO): priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ B), u dôchodcov sa preukáže výška príjmu dokladom zo Sociálnej poisťovne) žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb.
3. Podané žiadosti spolu s dotazníkmi prehodnotí osobitná komisia zriadená na tento účel obecným zastupiteľstvom, preverí splnenie podmienok určených v článku II. tohto VZN a podá obecnému zastupiteľstvu návrh na pridelenie nájomných bytov žiadateľom. Po prerokovaní návrhu, obecné zastupiteľstvo schváli uznesením pridelenie nájomných bytov úspešným žiadateľom.
4. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2 v určenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, bude vyškrtnutý zo zoznamu žiadateľov a z poradovníka.

Čl. IV **Osobitná komisia**

1. Obecné zastupiteľstvo za účelom prehodnotenia žiadostí a vypracovania návrhu rozdelenia nájomných bytov zriaďuje osobitnú komisiu.
2. Členmi osobitnej komisie sú všetci poslanci OZ a starosta obce.
3. Žiadateľ o obecný nájomný byt nemôže byť členom osobitnej komisie.
4. Osobitná komisia zasadá a rozhoduje vtedy, ak je na jej zasadnutí prítomná minimálne 2/3 väčšina všetkých jej členov.
5. Členovia osobitnej komisie schvália spôsob prideľovania bytov žiadateľom podľa ich sociálnej situácie a rozdeľovanie nájomných bytov schvália na začiatku zasadnutia komisie.
6. Hodnotenie člena komisie v rozpore s vopred schváleným spôsobom prideľovania bytov žiadateľom sa nezapočíta do celkového bodového hodnotenia.
7. Na základe celkového bodového hodnotenia komisia určí poradie úspešných uchádzačov.

8. Komisia môže určiť na základe celkového bodového hodnotenia aj náhradníkov pre pridelenie nájomného bytu.

Čl. V

Pridelenie konkrétneho nájomného bytu v bytovom dome

V prípade väčšieho počtu žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky pre pridelenie bytu sa prideľovanie konkrétneho bytu sa uskutoční losovaním. Losovanie prevedú komisiou vybraní úspešní žiadatelia tak, že prvý losuje úspešný žiadateľ s najvyšším hodnotením v rámci rovnakej kategórie a izbovosti bytov, a po ňom losujú v postupnom poradí ostatní úspešní žiadatelia.

Čl. VI

Nájomná zmluva

1. Obec Helcmanovce zastúpená starostom obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom po splnení podmienok podľa článku II. a článku III. tohto nariadenia. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy, a nie sú upravené zákonom o dotáciách, ani týmto nariadením sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného, ktorý je v zmysle § 2 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu, maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu,
 - 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 vybavenie nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosti nájomcu.
3. Nájomná zmluva medzi obcou Helcmanovce a žiadateľom sa uzatvára na dobu určitú, t. j. na tri roky, okrem prípadov uvedených v ust. § 12 ods. 2 zákona o dotáciách (*§ 12 ods. 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. e), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.)
4. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, uzavrie obec Helcmanovce len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona o dotáciách. Ak obec Helcmanovce 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 článku II bod 1 tohto VZN, najviac na jeden rok.
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II. bod 1 tohto VZN, môže obec Helcmanovce uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
6. V prípade, ak do 5 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy žiadateľ neuzatvorí nájomnú zmluvu, stráca nárok na uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt.

7. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je obec Helcmanovce povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
8. V nájomných bytoch podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti;
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka;
 - c) realizovať výmenu bytov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytu.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca spolu so všetkými osobami tvoriacimi jeho domácnosť povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Obec Helcmanovce ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona o dotáciách je povinná počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu zákona o dotáciách umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt na základe nájomnej zmluvy užívajú.
12. Splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu je mesačne vždy do konca bežného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a úhrady spojené s užívaním nájomného bytu platia.
13. Žiadateľ, ktorému je pridelený nájomný byt, je povinný uhradiť na účet obce Helcmanovce, resp. v hotovosti do pokladne na obecnom úrade finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť v plnej výške uhradená najneskôr do 5 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec Helcmanovce je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku vedie obec Helcmanovce na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
14. Obec Helcmanovce, ako vlastník nájomných bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Čl. VII

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone o dotáciách a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec Helcmanovce informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri splnení podmienok uvedených v tomto VZN, ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,

- b) nájomca naďalej splňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN s výnimkami podľa tohto článku VZN,
 - c) nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
 - d) nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky po lehote splatnosti.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa tohto článku VZN môže obec Helcmanovce uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobnou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomné bytu:
- a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II. bod 1 písm. a) tohto VZN.
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku II. bod 1 písm. b) tohto VZN.

Čl. VIII **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
2. Vypovedať nájomnú zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
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 výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. IX **Záverečné ustanovenia**

1. Podmienky určené týmto VZN sú nevyhnutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Týmto VZN sa ruší VZN obce Helcmanovce č. 1/2013 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi v obci Helcmanovce.
3. Toto VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Helcmanovce uznesením č./2023 zo dňa

V Helcmanovciach, dňa

.....
starosta obce