

Obecné zastupiteľstvo v Nových Sadoch na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. Zákon o štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení, zákona č. 443/2010 Z. z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník, v súvislosti s článkom 68 Ústavy SR vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 40/2018
o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov postavených
s podporou štátu**

**Úvodné ustanovenie
§ 1**

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok podávania žiadostí o pridelenie nájomných bytov (ďalej len „NB“), postupu pri výbere žiadateľov o pridelenie NB a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

1. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Nové Sady 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.

**Definícia pojmov
§ 2**

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie podľa odseku 1 sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.

**Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi
§ 3**

Štandardné NB sú určené pre občanov, ktorí splňajú tieto podmienky:

1. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšujú trojnásobok životného minima domácnosti vypočítaného zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu. 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.

2. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky.
3. Pri posudzovaní podanej žiadosti má aspoň jeden člen domácnosti pravidelný príjem.
4. Žiadateľ a spoločne posudzované osoby nie sú vlastníkami primeraného a ľudsky dôstojného bývania, ktoré spĺňa základné funkcie bývania, ktorými sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.
5. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky.
6. Uprednostnení budú žiadatelia z Nových Sádov, Kotrbálu, Cerovní a zo Sily.

Posudzovanie žiadosti

§ 4

1. Žiadosti, podané k plánovanej výstavbe nových nájomných bytov, prerokuje komisia obecného zastupiteľstva, dočasne zvolená na tento účel na návrh starostu obce, ktorá bude mať minimálne 5 členov.
2. V prípade plánovanej výstavby nových NB komisia zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí obsahovať údaje o žiadateľovi a spoločne posudzovaných osobách:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko,
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
 - c) osvedčené čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.
3. Prílohou dotazníka zaslaného späť je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred posudzovaním podanej žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo sociálnej poisťovne,
 - b) fotokópie rodných listov detí.
4. Komisia ako prvé prerokuje a doporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritéria podľa § 3 a § 4 tohto VZN.
5. Pridelovanie konkrétneho bytu v prípade plánovanej výstavby nových NB sa bude robiť na základe doporučenia komisie, ktoré bude schválené obecným zastupiteľstvom. Výsledok bude uchádzačovi oznámený písomne.
6. Žiadateľ, ktorý nezašle vyplnený dotazník s prílohami podľa odseku 2 a 3, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sľušuje, nedostaví sa k podpísaniu budúcej nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za vyradeného.
7. Žiadatelia sú evidovaní v zozname záujemcov o nájomné byty na Obecnom úrade v Nových Sadoch a v prvom rade sa budú posudzovať žiadatelia, zaevidovaní v poradovníku uzatvorenom v predchádzajúcom kole. Žiadatelia, zaevidovaní v novom termíne otvorenia poradovníka budú riešení v prípade nesplnenia podmienok uchádzačov evidovaných v poradovníku uzavretom v prvom kole a budú sa posudzovať postupne, ako sa do zoznamu zapísali.
8. Žiadosti na uvoľnené byty posudzuje starosta obce v súlade s ustanoveniami tohto VZN a platnou legislatívou.
9. V prípade posudzovania žiadateľa na uvoľnený NB predmetné údaje poskytne žiadateľ na výzvu povereného pracovníka Obce Nové Sady.

Nájomný vzťah

§ 5

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov.
4. Nájomné za NB sa uhradza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Podmienkou pre vznik nájomného vzťahu je trvalý pobyt žiadateľ v Obci Nové Sady.
6. V NB posudzovaných podľa tohto VZN nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
7. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratáním byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
9. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN. Notárska zápisnica bude počas celej doby nájmu slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia na vypratanie bytu.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu v súlade s notárskou zápisnicou.

Priebeh nájmu

§ 6

1. Prenajímateľ NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorí prenajímateľovi zodpovedajú za prevádzku spoločných priestorov. Ak sa prenajímateľ NB nedohodne s nájomcami o samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomcov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy, resp. drobné stavby v NB bez súhlasu prenajímateľa. Prípadné vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a prenajímateľom nevyrovnávajú.
3. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe (osobám).
4. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný oznámiť správcovi neprítomnosť v NB na obdobie nad 2 mesiace.

Zánik nájmu

§ 7

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 1 tohto VZN predĺžená,

- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľom.

Výpovedná lehota je 3 mesiace a nájom sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

- 2. Písomnou výpoveďou prenajímateľom zaniká nájom po prerokovaní obecným zastupiteľstvom a so súhlasom štatutára obce ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) alebo ten, ktorý s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu 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 a domový poriadok,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako dva mesiace,
 - e) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 14 dní),
 - f) nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

Osobitné ustanovenia

§ 8

- 1. V prípade plánovanej výstavby nových NB so žiadateľmi, ktorí budú vybraní komisiou a schválení obecným zastupiteľstvom uzatvorí Obec Nové Sady Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve podľa Občianskeho zákonníka. Nájomnú zmluvu v prípade uvoľneného NB uzatvorí s nájomcom štatutár obce bez predchádzajúceho schvaľovania obecným zastupiteľstvom podľa Občianskeho zákonníka. Po jej podpísaní do 15 dní, najneskôr však 1 deň pred začiatkom užívania NB, je nájomca povinný zložiť na účet obce, finančnú zábezpeku vo výške, ktorá nesmie presahovať výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy
- 2. Ak nájomný vzťah zanikne:
 - a) v zmysle § 7 ods. 1, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú zábezpeku uvedenú v § 8 ods. 1 do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu. Ak sa vráti byt poškodený, z tejto čiastky sa odrátajú náklady potrebné na uvedenie bytu do pôvodného stavu (vymalovanie, oprava podláh, a pod.).
 - b) v zmysle § 7 ods. 2, finančná zábezpeka uvedená v § 8 ods. 1 bude použitá ako záloha na exekučný titul a po jej vyrovnaní bude rozdiel vrátený nájomcovi do 30 dní.

Záverčné ustanovenia

§ 9

- 1. Obec môže NB prenajať aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 3 resp. § 4 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem Obce Nové Sady alebo štátu SR a ak o pridelenie nájomného bytu nepožiadala fyzická osoba, ktorá je oprávnenou osobou

podľa zákona. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa § 4 ods. 1 tohto VZN.

2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto VZN ruší platnosť VZN č. 28/2013 schváleného Obecným zastupiteľstvom Nové Sady dňa 10. 9. 2013 v úplnom znení.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť po 15-tich dňoch od jeho vyvesenia na informačnej tabuli Obce Nové Sady.

V Nových Sadoch 5. novembra 2018

Silvia Halvoníková
starostka obce

Vyvesené dňa 12. novembra 2018

