

Obecné zastupiteľstvo obce Šúrovce v zmysle zákona SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a na základe zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle Výnosu V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v platnom znení Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov vydáva pre územie obce Šúrovce toto všeobecne záväzné nariadenie :

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Šúrovce č. 11/2017
o podmienkach pridelenia nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného**

N Á V R H

Návrh VZN – vyvesený na úradnej tabuli a zverejnený na internetovej adrese dňa:	26.11.2017
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do (včítane)	
Doručené pripomienky (počet):	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:	
VZN schválené Obecným zastupiteľstvom obce Šúrovce:	
VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Šúrovce dňa:	
VZN nadobúda účinnosť dňa:	

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok pridelenia nájomných bytov (ďalej len NB), spôsobu výpočtu nájomného v NB a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. NB sú bytmi vo vlastníctve obce Šúrovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Šúrovce (ďalej len vlastník) zveruje NB do správy Obecného úradu Šúrovce, Nová 3 (ďalej len správca), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha vlastníkovi.

Čl. 2

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia správcovi, ktorým je Obecný úrad Šúrovce a posudzujú sa v poradí, v akom boli doručené.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá je prílohou č. 2 tohto VZN a priložiť povinné prílohy:
 - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
 - e) žiadateľ o bezbariérový NB predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Komisia obecného zastupiteľstva zriadená k tomuto účelu na návrh starostu obce skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o NB.
5. Obec Šúrovce prenájme byt nájomcovi, ktorým môže byť:

- a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾, neprevyšuje trojnásobok životného minima²⁾ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu³⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“) alebo
 - b) mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa ods. a).
6. V súlade s § 685 Občianskeho zákonníka a Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V – 1/2006 zo 07.12.2006 stanoví Obec Šúrovce pre zaradenie do zoznamu žiadateľov ďalšie podmienky, ktorými sú:
- a) žiadateľ musí byť prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Šúrovce,
 - b) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy musí žiadateľ dosiahnuť vek 18 rokov,
 - c) žiadateľ musí preukázať, že má stály príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikateľskej činnosti, alebo dôchodku,
 - d) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich nie je nižší, ako dvojnásobok životného minima,
 - e) do zoznamu žiadateľov môže byť zaradený len jeden člen rodiny, to znamená, že v prípade ak žiadosť podajú súčasne manžel a manželka, jeden zo žiadateľov nebude do zoznamu zaradený,
 - f) žiadateľ nesmie mať vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
 - g) žiadateľ a osoby s ním bývajúce musia mať splnené všetky záväzky voči obci.
7. Do osobitného zoznamu žiadateľov o nájomný bezbariérový byt pre občana s ťažkým zdravotným postihnutím bude zaradený žiadateľ, ktorý preukáže splnenie nasledovných podmienok:
- a) zdravotný stav žiadateľa zodpovedá ťažkému zdravotnému postihnutiu uvedenému v prílohe č. 1 tohto VZN, o čom žiadateľ predloží rozhodnutie posudkovej komisie príslušného správneho orgánu,
 - b) mesačný príjem 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,
 - c) žiadateľ je občanom SR a má trvalý pobyt v Šúrovciach, u manželov prípadne dvojice žijúcej v druhovom pomere sa považuje táto podmienka za splnenú, ak sa jedná o oboch občanov SR a len jeden z nich má trvalý pobyt v Šúrovciach. V prípade nedostatočného záujmu zo strany občanov s trvalým pobytom v Šúrovciach je možné zaradiť do osobitného zoznamu žiadateľov i občana s trvalým pobytom mimo Šúroviec a to na základe podanej žiadosti a splnenia podmienok tohto VZN,
 - d) žiadateľ a ani manžel(ka) resp. druh(žka) nie sú vlastníckymi, spoluvlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu.
8. V prípade, že po schválení zoznamu žiadateľov tento nebude obsahovať dostatočný počet žiadateľov na pridelenie všetkých bytov, môže byť do zoznamu žiadateľov

¹⁾ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

²⁾ § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

zaradený aj žiadateľ s trvalým pobytom mimo Obce Šúrovce, pri splnení ostatných podmienok definovaných v ods. 5 a ods. 6.

9. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí troch rokov správca vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
10. V prípade uvoľnenia NB, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o NB komisia obecného zastupiteľstva zriadená k tomuto účelu na návrh starostu obce, ktorá následne odporučí Obecnému zastupiteľstvu navrhnutého nájomníka schváliť. Kritériá na posudzovanie žiadostí tvoria prílohu č. 3 tohto VZN.

Čl. 3 **Nájomná zmluva**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky, s výnimkou, ak je nájomcom občan so zdravotným postihnutím, kedy sa uzatvorí nájomná zmluva na dobu určitú, ktorá neprevýši 10 rokov.
2. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
3. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
4. Na práva a povinnosti ktoré vnikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní 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 úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu NB a opis príslušenstva NB,
 - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového NB s osobitným režimom, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto NB aj s inou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 7, avšak najviac na jeden rok.
6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.
7. Do nájomných bytov sa iba na prechodný pobyt na základe záväzku vyplývajúceho z nájomnej zmluvy prihlasujú iba ich nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, a to na dobu trvania nájmu.
8. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmenu bytov a prevod vlastníckych práv.

9. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 4

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Šúrovce finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Šúrovce a môže byť použitá na:
 - a) úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom 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. Ak nájomný vzťah zanikne bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2 písm. a) a b).

Čl. 5

Výpočet nájomného za byty

Výšku nájmu stanoví obec Šúrovce v zmysle Opatrení MF SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 tak, že maximálna cena ročného nájmu bytu sa stanovuje vo výške 3,62% z obstarávacej ceny bytu.

Čl. 6

Priebeh nájmu

1. Správca NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.
2. Ak sa správca NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu. Prípadne vykonané stavebné úpravy zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnajú.
4. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe (ám).
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB.

Čl. 7

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo ústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
 - f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
3. Ak bola daná prenajímateľom 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 nájomcovi výpoveď doručená.
4. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkami podľa osobitného zákona.

Čl. 8

Osobitné ustanovenia

1. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, obce Šúrovce a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
2. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytmi.
3. Obec Šúrovce zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce v budove obecného úradu.
4. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
5. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 1 % nákladov na obstaranie NB.

Čl. 9

Závěrečné a zrušovací ustanovenia

1. VZN č.11/2017 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Šúrovciach dňa, uznesením č.
2. Toto VZN č. 11/2017 nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli, t.j. dňom 01. januára 2018

Bc. Ing. Žaneta Gogolová
starostka obce