



OBEC CHĽABA

Obecný úrad, č. 197, 943 66 Chľaba

Tel.: 036/7573162, 036/7573158, e-mail: chlabaou@gmail.com

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2019

upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia

NÁVRH:

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	2. októbra 2019
Zverejnený na webovom sídle obce dňa:	2. októbra 2019
Zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:	2. októbra 2019
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	2. októbra 2019
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane):	14. októbra 2019
Doručené pripomienky (počet):	Bez pripomienok
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	x
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:	x

NARIADENIE:

Schválené OZ obce Chľaba uznesením č. 68 dňa:	21. októbra 2019
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	28. októbra 2019
Zvesené z úradnej tabuli obce dňa:	12. novembra 2019
Zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce od dňa:	28. októbra 2019
Zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce do dňa:	12. novembra 2019
Zverejnené na webovom sídle obce dňa:	28. októbra 2019
Nadobúda účinnosť dňom:	11. novembra 2019



**Všeobecne záväzné nariadenie obce Chľaba
č. 2/2019
upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia**

Obecné zastupiteľstvo obce Chľaba na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle zákona 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 v znení neskorších predpisov

vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie

č. 2/2019

upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov osobitného určenia (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce Chľaba.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Chľaba 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.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 443/2010 Z.z.) obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR a v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania na zabezpečenie úverového záväzku.
5. Pri posudzovaní žiadostí a uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. a tohto VZN, pričom byty budú prednostne pridelené oprávneným osobám podľa § 2 ods. 3 VZN, z toho jeden byt prednostne oprávnenej osobe podľa § 2 ods. 3 písm. b) tohto VZN.
6. Správu bytového domu bude vykonávať správca v tomto prípade obec Chľaba.

§ 2

Podmienky a rozsah poskytovania bývania oprávneným osobám

1. Bývanie je poskytované oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² 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 uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. alebo ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 tohto článku 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

- b1) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - b2) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - b3) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - 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 (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu 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 ods. 3 tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 7. Ďalšie kritéria, ktoré musí spĺňať žiadateľ o pridelenie bytu osobitného určenia:
 - a) nevlastní inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie,
 - b) nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci,
 - c) súhlasí, že v prípade výzvy obce uzatvorí notársku zápisnicu k nájomnej zmluve a zaväzuje sa uhradiť poplatky súvisiace s jej spísaním,
 - d) uhradí v prospech účtu obce ako vlastníka bytového priestoru finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného najneskôr pred podpisom zmluvy o nájme bytu.

§ 3

Posudzovanie žiadostí

1. Zoznam uchádzačov o pridelenie nájomných bytov vedie obec Chľaba prostredníctvom Obecného úradu v Chľabe. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť na Obecnom úrade v Chľabe o pridelenie nájomného bytu. Žiadateľ môže podať len jednu žiadosť. V prípade, ak žiadosť podáva jeden z manželov, sa považuje, že žiadosť bola podaná oboma manželmi spoločne.
3. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko, rodné číslo žiadateľa a rodinných príslušníkov, ktorí budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti (uviesť príbuzenský vzťah),
 - b) dátum narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav a štátnu príslušnosť,
 - c) telefónny, prípadne e-mailový kontakt.
4. Prílohou k tlačivu je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade čerpania materskej alebo rodičovskej dovolenky príslušným rozhodnutím Sociálnej poisťovne,
 - b) doklad o zdroji a výške finančných prostriedkov, preukazujúci splnenie podmienok

- podľa § 2 tohto VZN,
- c) čestné prehlásenie s overeným podpisom o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - d) čestné prehlásenie s overeným podpisom o pravdivosti uvedených údajov,
 - e) súhlas dotknutej osoby so spracúvaním osobných údajov.
5. Obec Chľaba na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach, vytvorí zoznam žiadateľov.
 6. V prípade, ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa bodu 3, obec Chľaba vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť na túto výzvu obecného úradu nedoplní, nezradí sa do zoznamu uchádzačov.
 7. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, obec Chľaba takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
 8. Žiadosti zaradené do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu predkladá starosta obce Chľaba na posúdenie Obecnému zastupiteľstvu v Chľabe, ktorý zostaví poradovník uchádzačov pre pridelenie nájomného bytu pri zhodnotení najmä týchto kritérií:
 - a) bytová naliehavosť, súčasná bytová situácia, rodinné pomery,
 - b) sociálna adaptabilita uchádzača,
 - c) zárobkové možnosti uchádzača,
 - d) vážne zdravotné problémy člena domácnosti uchádzača alebo uchádzača,
 - e) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrana pre obyvateľov obce uchádzačom alebo členom jeho domácností,
 - f) počet nezaopatrených detí v rodine uchádzača,
 - g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu uchádzača a členov jeho domácnosti,
 - h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
 - i) povest' uchádzača (doterajší spôsob života uchádzača a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
 - j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice príjmu alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),
 - k) primeranosť voľného bytu k pomerom uchádzača (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),
 - l) iné skutočnosti, ktoré sú hodné osobitného zreteľa.
 9. Podané žiadosti spolu s tlačivom obce a prílohami prerokuje obecné zastupiteľstvo. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2 tohto VZN.
 10. Žiadateľ, ktorý nepredloží vyplnené tlačivo s prílohami podľa ods. 2 tohto článku, uvedie nepravdivé údaje alebo nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, sa vyradí z poradovníka.
 11. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
 12. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
 13. V prípade, že počet žiadateľov, ktorí splnili kritéria podľa § 2 tohto VZN, prevyšuje kapacity voľných bytov, obecné zastupiteľstvo uskutoční výber na základe individuálneho posúdenia.

§ 4

Nájomná zmluva a doba nájmu

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené

zákonom č. 443/2010 Z. z., 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 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) ukončenie 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 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt a ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, doba nájmu sa môže v tomto prípade uzatvoriť najviac na dobu desať rokov,
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods. 3 písm. d) toho VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, 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 VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomného vzťahu obec posúdi naplnenie podmienok v zmysle tohto VZN a s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu.
 4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 tohto článku môže obec 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z.,
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z.z..
 5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím a ak 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 § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. najviac na jeden rok.
 6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z., môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
 7. Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť, a to v prípade, ak boli splnené podmienky na vrátenie zábezpeky. Obec 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.
 9. V prípade vzniku udalostí a skutočností podľa ods. 8 tohto článku, je obec oprávnená na úhradu týchto nákladov a škôd použiť zloženú finančnú zábezpeku. O použití finančnej

zábezpeky je obec povinná informovať nájomcu (oprávnenú osobu) bezodkladne po jej použití.

10. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
11. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
12. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 5

Záverečné ustanovenie

1. Obec Chľaba, ako vlastníak bytového domu je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Obec Chľaba zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli, avšak v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
3. VZN č. 2/2019 bolo schválené obecným zastupiteľstvom Chľaba na zasadnutí dňa 21. októbra 2019, uznesením č. 68.
4. Týmto VZN sa ruší VZN č. 1/2018 o nájme nájomných bytov v obci Chľaba.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom po zverejnení na úradnej tabuli obce.
6. Prílohou č. 1 tohto VZN je predpis nájomného podľa výmery bytu.
7. Prílohou č. 2 tohto VZN je rozpis tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.

.....
Ing. Gregor Izrael, PhD.
starosta obce



PREDPIS
nájomného podľa výmery bytu

Bytový dom 2x6 bj typ PROFIS 2016 Chľaba

Číslo bytu	Podlahová plocha bytu v m ²	Mesačné nájomné na 1 m ²	Mesačné nájomné za bytovú jednotku
1	40,70 m ²	1,93383	78,72 EUR
2	67,53 m ²	1,93383	130,60 EUR
3	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
4	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
5	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
6	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
7	40,70 m ²	1,93383	78,72 EUR
8	67,53 m ²	1,93383	130,60 EUR
9	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
10	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
11	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
12	55,86 m ²	1,93383	108,02 EUR
Za 12 bytov	663,34 m²		1.282,80 EUR



ROZPIS **tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv**

Bytový dom 2x6 bj typ PROFIS 2016 Chľaba

Číslo bytu	Podlahová plocha bytu v m ²	Fond prevádzky, údržby a opráv na 1 m ² /rok	Fond prevádzky, údržby a opráv na rok	Fond prevádzky, údržby a opráv na mesiac
1	40,70 m ²	4,625 EUR	188,24 EUR	15,69 EUR
2	67,53 m ²	4,625 EUR	312,33 EUR	26,03 EUR
3	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
4	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
5	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
6	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
7	40,70 m ²	4,625 EUR	188,24 EUR	15,69 EUR
8	67,53 m ²	4,625 EUR	312,33 EUR	26,03 EUR
9	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
10	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
11	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
12	55,86 m ²	4,625 EUR	258,35 EUR	21,53 EUR
Za 12 bytov	663,34 m²	4,625 EUR	3.067,94 EUR	255,68 EUR