



OBEC KAPUŠANY
OBEČNÝ ÚRAD KAPUŠANY
Hlavná 104/6, 082 12 Kapušany

Obec Kapušany v súlade s § 6 odst. 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 :

Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Kapušany č. 5/2016
o pridelovaní nájomných bytov, ktoré sú postavené z prostriedkov obce
a dotácie štátu

Článok 1
ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok pridelovania obecných bytov, prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a spôsobu výpočtu nájomného v obecných bytoch.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania 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 z 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.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Kapušany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obec zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
5. 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).
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Článok 2 UCHÁDZAČI O OBECNÝ BYT

1. 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.

2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti vo výške minimálne 1,5 násobku 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,

- aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 a) a 2 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.

4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

6. 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.

7. Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o obecný byt odo dňa ich doručenia na Obecný úrad v Kapušanoch do 31.12. daného roka.

Článok 3 POSUDZOVANIE ŽIADOSTI O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Kapušany.

2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť Žiadosť o pridelenie nájomného bytu (príloha č. 1), ktorá musí obsahovať najmä: meno a priezvisko žiadateľa /žiadateľov/, vek žiadateľa /žiadateľov/, počet detí, trvalý pobyt.

K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:

- a) popis súčasnej bytovej situácie,
- b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
- c) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
- d) čestné vyhlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme,
- e) čestné vyhlásenie o tom, že nebol a nie je nájomcom, spolu nájomcom obecného, štátneho, družstevného, podnikového bytu, vlastníkom, väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo domu.
- f) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce (potvrďuje Obecný úrad).

3. V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

Článok 4

POSTUP PRI PRIDELOVANÍ NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Každú žiadosť posúdi pracovník referátu sociálnej práce a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľa o nájomný byt, alebo do zoznamu žiadateľov o bezbariérový byt.

Pri väčšom počte žiadateľov spĺňajúcich kritériá podľa tohto VZN rozhodne o pridelení bytu žreb za účasti členov obecnej rady a žiadateľov. Členovia obecnej rady na základe výsledkov žrebovania predložia návrh na pridelenie bytu na zasadnutie obecného zastupiteľstva.

2. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo na svojom najbližšom zasadnutí a následne obec uzavrie nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje starosta obce.

3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

4. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Článok 5 PREDĽŽENIE PLATNOSTI NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Nájomca nájomného bytu môže požiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok tohto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomnej zmluvy.
2. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok 6 UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia 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 na maximálne 3 roky, okrem prípadov:

 - ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
4. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č.443/2010 Z.z., môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

5. 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.

6. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov, umožnia nájomcovia nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu: to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

Článok 7

ZÁSADY ČERPANIA FINANČNEJ ZÁBEZPEKY

1. Finančná zábezpeka sa použije na:

- a) úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu,
- b) úhrady a práce za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
- d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

2. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Článok 8

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. V nájomných bytoch, ktoré sú predmetom úpravy tohto VZN možno realizovať prechod nájmu bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.

3. Nájomca nemôže prenajať byt tretej osobe.

4. Obec Kapušany zabezpečí bezodkladne vysťahovanie z bytu, do ktorého sa občan nastahoval bez platnej nájomnej zmluvy, konal v rozpore s podmienkami nájomnej zmluvy alebo inak porušil toto VZN.

5. Výmena bytu v rámci bytového domu je možná len po vzájomnom súhlase nájomcov a po schválení obecným zastupiteľstvom.

6. Žiadosti o výmenu nájomného bytu predkladajú nájomcovia Obecnému úradu Kapušany. Žiadosť o výmenu nájomného bytu musí mať písomnú formu. Pri zmene nájomcu z titulu výmeny nájomného bytu platia všetky podmienky stanovené v tomto VZN. Prenajímateľ uzatvorí novú nájomnú zmluvu s nájomcom, pričom predchádzajúca doba trvania sa započítava do celkovej doby nájmu.

Článok 9 **ZÁNİK NÁJMU BYTU**

1. Všeobecne podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.

2. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, vzniká dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.

3. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

4. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 12:00 hodiny, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok 10 **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

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

2. Obec Kapušany pri uzatváraní zmlúv postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní.

3. Prípadné problémové a sporné záležitosti sa riešia podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného Všeobecne záväzného nariadenia a obsahu uzavretých nájomných zmlúv a pod.

4. Návrh VZN bol vyvesený na úradnej tabuli od 23.11.2016 do 9.12.2016.

5. Toto VZN schválilo obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 13.12.2016 uznesením č. 64/2016 a bolo zverejnené dňa 16.12.2016.

6. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho zverejnenia.

7. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2006 o pridelovaní nájomných bytov, ktoré sú postavené z prostriedkov obce a dotácie štátu schválené obecným zastupiteľstvom dňa 7.7.2006.

V Kapušanoch, 16.12.2016



Ing. Jozef Pribula
starosta obce