



Všeobecné záväzné nariadenie obce Lovce o

prenajímaní obecných bytov

obstaraných s pomocou verejných zdrojov.

Zverejnené pred schválením k pripomienkovaniu:
Schválené uznesením OZ k bodu č.7
Vyhlásené po schválení dňa:
Účinnosť nadobúda dňa:

od 30.05.2017 do 14.06.2017
zo dňa: 15.06.2017
15.06.2017
15.dňom po vyhlásení, 01.07.2017



Obecné zastupiteľstvo obce Lovce na základe ustanovenia § 4 ods. 1 a § 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania, o sociálnom bývaní a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona NR SR č. 150/2013 v platnom znení, v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Lovce
o prenajímaní obecných bytov
obstaraných s pomocou verejných zdrojov.**

Čl.1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov, stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu. 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 vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
3. Správcom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Lovce, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov obce Lovce, podpory vo forme úveru zo štátneho fondu rozvoja a bývania a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.
4. Obec Lovce zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja a bývania po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia /22.12.2016/.
5. 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

obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších prepisov.

Časť II.

Uchádzači o obecný byt

§ 2

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších prepisov.
2. 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.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2 je:
 - a. Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok 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 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 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 odseku 3 a) a 3 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) 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 odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. 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.
8. Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o obecný byt tri roky odo dňa ich doručenia na Obecný úrad.

Časť III.

Postup pri rozhodovaní o obecných bytoch

Spôsob pridelovania obecných bytov

§ 3

1. Pri delení obecných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu starostu. Pridelovanie obecných bytov sa môže uskutočniť na základe určených kritérií alebo verejným losovaním. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže Obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o pridelení obecného bytu na základe návrhu starostu obce.
2. Z uchádzačov evidovaných na obecnom úrade sa zostavuje zoznam uchádzačov o obecný byt, ktorý v prípade potreby (uvoľnenia obecného bytu) poslanci prehodnocujú.
3. V prvom kole sa budú vyhodnocovať žiadosti občanov s trvalým a prechodným pobytom v obci Lovce, ktorý trvá minimálne tri roky.
4. Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom obecného bytu, ostávajú zaradení v zozname uchádzačov o obecný byt po dobu troch rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného bytu na Obecnom úrade v Lovciach.

Časť IV.

Uzatváranie nájomnej zmluvy

§ 4

1. Na každý obecný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä tieto náležitosti:
 - a. Začiatok nájmu,
 - b. Doba nájmu,
 - c. Výška mesačného nájomného
 - d. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - e. Výška 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 prenájom bytu. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadu, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6. Nájomná zmluva obsahuje 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. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu osobitným režimom.
7. Finančná zábezpeka podľa odseku 6 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

§ 5

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom. Postupy budú upravené v samostatnom VZN obce.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverené Obecné zastupiteľstvo a hlavný kontrolór obce Lovce.
3. Toto VZN obce Lovce o prenajímaní obecných bytov bolo schválené na zasadnutí OZ Obce Lovce dňauznesením k bodu č.
4. VZN Obce Lovce nadobúda účinnosť dňa: 01.07.2017

Bc. František Richter
Starosta obce Lovce

