

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli dňa: 12.05.2023

Návrh VZN zverejnený na webovej stránke obce Kátlovce dňa: 12.05.2023

Schválené VZN obecným zastupiteľstvom dňa: 07.06.2023

Schválené VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa: 08.06.2023

VZN nadobudlo/ nadobúda účinnosť dňa: 22.06.2023

Všeobecne záväzné nariadenie obce Kátlovce

č. 1/2023

O nájomných bytoch a nakladaní s nájomnými bytmi

Obec Kátlovce v súlade s ustanovením § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanoveniami § 10 ods. 2 písmena b) 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 ustanovuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Kátlovce o nájomných bytoch a nakladaní s nájomnými bytmi.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len nariadenie) upravuje postup pri prenajímaní nájomných bytov (ďalej len „nájomný byt alebo byt s osobitným režimom“) vo vlastníctve obce Kátlovce.
2. Obecny bytový fond tvoria nájomné byty, ktoré sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy. V nájomnom byte je zakázaný chov hospodárskych zvierat a psov. Prípadné výnimky sa budú riešiť individuálnou žiadosťou. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Kátlovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu byť prevedené do osobného vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Toto VZN upravuje podmienky pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácií Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, z úveru Štátneho rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upraveným zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Zoznam žiadostí o nájom nájomných bytov sa vytvára v poradí doručenia žiadateľov o nájom nájomného bytu s vyznačením dátumu a poradového čísla doručenia úplnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu. Uprednostňujú sa žiadatelia s trvalým pobytom v obci Kátlovce.

§ 2

Žiadosť o nájom nájomného bytu.

1. Žiadosť o nájom nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) musí obsahovať:
 - a) Meno a priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa
 - b) Miesto trvalého pobytu žiadateľa
 - c) Rodinný stav žiadateľa
 - d) Počet členov domácnosti, ktorí sú zahrnutí do žiadosti a ich vzťah k žiadateľovi
 - e) Telefonický a emailový kontakt
 - f) Dôvod podania žiadosti
 - g) Bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého pobytu
 - h) Potvrdenie o príjme žiadateľa

- i) Čestné vyhlásenie žiadateľa o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu alebo rodinnému domu (príloha č. 2)
 - j) Potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere, type trvania pracovnej zmluvy (čas určitý alebo neurčitý), živnostenský list alebo platné rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom
 - k) Potvrdenie o príjme za celý kalendárny rok predchádzajúceho roku podania žiadosti o nájom obecného bytu, u SZČO daňové priznanie za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti o nájom nájomného bytu
 - l) V prípade žiadateľa so zdravotným postihnutím podľa prílohy č. 2 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z.z. aj potvrdenie uvedené v prílohe č. 4 tohto nariadenia.
2. Žiadosť sa podáva podľa vzoru, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN spolu s jej prílohou č. 2 – Vyhlásenie k žiadosti o nájom nájomného bytu.
 3. Poverený pracovník obecného úradu podľa tohto paragrafu ods. 1 po doručení žiadosti preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom nájomného bytu podľa ustanovení § 3 tohto VZN.
 4. Ak žiadateľ spĺňa podmienky pre nájom nájomného bytu, pracovník obecného úradu zaradí do zoznamu žiadateľov.
 5. Oznámenie o zaradení žiadosti žiadateľa do zoznamu žiadostí zašle obec žiadateľovi do 30 pracovných dní od doručenia úplnej žiadosti a poučí žiadateľa o jeho povinnostiach v zmysle tohto VZN.
 6. Ak žiadosť nie je úplná, poverený pracovník vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom k doplneniu určí primeranú lehotu. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku nájmu nájomného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote žiadosť nedoplní, poverený pracovník žiadosť do zoznamu nezaradí. Túto skutočnosť bez zbytočného odkladu poverený pracovník oznámi písomne žiadateľovi.
 7. Žiadateľ, ktorého žiadosť je zaradená do zoznamu žiadateľov je povinný obci oznamovať každú zmenu skutočností uvedených v odseku 1 tohto paragrafu.
 8. Žiadateľ je povinný najmenej raz za rok od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť v rozsahu podľa odseku 1. Ak žiadateľ v lehote jedného roka svoju žiadosť neaktualizuje ani raz, obec ho zo zoznamu žiadateľov vyradí. Na túto skutočnosť bude žiadateľ písomne upozornený podľa odseku 5 tohto paragrafu.
 9. Aktualizácia sa podáva podľa vzoru, ktorý je uvedený v prílohe č. 3.
 10. Starosta obce na základe posúdenia žiadosti navrhuje obecnému zastupiteľstvu žiadateľa žiadateľov, s ktorým obec uzavrie nájomnú zmluvu.

§ 3

Podmienky zaradenia žiadosti do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu

1. Obec zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ak obsahuje táto všetky náležitosti uvedené v § 2 ods. 1 a žiadateľ súčasne nemá kde bývať z dôvodu:
 - a) Nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu.
 - b) Dlhých časových prietahov pri vymáhaní práva bývať v byte alebo súdnou cestou brániacich žiadateľovi užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte alebo dome vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte alebo dome sa nemohol účinne brániť a má trvalý pobyt v obci, ak túto žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov.
 - c) Má trvalý pobyt v obci, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, ak sú uspokojené požiadavky žiadateľov s trvalým pobytom v obci, zaradí sa do zoznamu aj žiadosť o pridelenie bytu občana s trvalým pobytom v SR.
 - d) Ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom (deťmi).
 - e) Žiadateľom alebo osobou zahrnutou v žiadosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím.
 - f) Osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona o rodine a v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - g) Mesačný príjem je vo výške minimálne 1,5 násobku životného minima najviac však vo výške trojnásobku vo výške životného minima.
 - h) 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
2. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný bez zbytočného odkladu obci oznámiť každú zmenu podmienok nájmu nájomného bytu tak, ako sú tieto uvedené v odseku 1 tohto paragrafu.
3. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov musí spĺňať všetky podmienky nájmu nájomného bytu podľa odseku 1 ku dňu podpísania nájomnej zmluvy o nájme bytu (ďalej len „zmluva“).
4. Pri zisťovaní príjmu žiadateľ podľa odseku 1 písm. g) obec postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom žiadateľ podal žiadosť ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých bol príjem poberaný. Životné minimum sa vypočíta zo sumy životného minima platnej k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom žiadateľ podal žiadosť (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení)

§4

Nájomná zmluva.

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z., s vzťahujú ustanovenia Občianskeho

zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) Začiatok trvania nájmu
- b) Doba trvania nájmu
- c) Výška stanoveného mesačného nájmu
- d) Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
- e) Výška úhrady za plnenie spojené s užívaním obecného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu
- f) Opis stavu obecného bytu a opis príslušenstva obecného bytu
- g) Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.
- h) Skončenie nájmu.
- i) Zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť nájomcu.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
 - a) Ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. ktorému sa prenajíma obecný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) Ak nájomca je osobou podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a tomto VZN.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou žijúcou v spoločnej domácnosti, ktorá spĺňa podmienky pre splnenie nájmu bytu s osobitným režimom a príjem
 - a) Nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a)
 - b) Nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b)
5. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať 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 uzatvoreniu 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 plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním obecného bytu s osobitným režimom. Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
6. Finančná zábezpeka podľa ods. 5 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
8. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 10. dňa mesiaca za nasledujúci mesiac. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Kátlovce

SK 24 5600 0000 0011 1266 9002 vedeného v Prima banke Slovensko, a. s. pobočka Trnava variabilný symbol je číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti priamo do pokladne na obecnom úrade obce.

§ 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.
2. Prenajímateľ na stránke obce zverejní zoznam žiadateľov a nájomcov bytov s osobitným režimom
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Kátlovce.
4. Obecné zastupiteľstvo obce Kátlovce schválilo toto VZN dňa 07.06.2023 uznesením OZ č. 43/2023 a nadobúda účinnosť 22.06.2023
5. Dňom účinnosti tohto nariadenia sa zrušuje VZN č. 3/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov zo dňa 25.10.2017.

Mgr. Dalibor Minarovič, v. r.
starosta obce