



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE BEŠA

č. 3/2017

o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných
bytoch a o hospodárení s nimi

Obecné zastupiteľstvo Obce Beša v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, úhradách za užívanie bytu a za plnenie spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

Čl. 1

Všeobecné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania obecných nájomných bytov v obci Beša, postavených s podporou štátu – formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a ostatných prostriedkov.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve Obce Beša s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Správu budovy vykonáva Obec Beša.
4. Nájomné byty sa využívajú na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania. O nájomných vzťahoch a pridelovaní bytov v bytovom dome rozhoduje výlučne obecné zastupiteľstvo.

Čl. 2

Podmienky podávania a posudzovania žiadosti o pridelenie nájomného bytu

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. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3- násobku životného minima najviac vo výške 3-násobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3- násobku životného minima najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
4. Oprávnená osoba podľa odseku 3 musí ďalej spĺňať tieto podmienky:
- a) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov mať pravidelný mesačný príjem z pracovného pomeru, z podnikania, vo forme starobného alebo výsluhového dôchodku.
- b) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí mať žiadateľ vysporiadané všetky záväzky voči Obci Beša.
5. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
6. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
7. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
8. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa predkladá na predpísanom tlačive (vzor č. 1), musí mať písomnú formu, musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, popis súčasnej bytovej situácie, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná v podateľni Obecného úradu Beša na zaevidovanie.
9. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
- a) 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,
- b) čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom iného nájomného bytu alebo domu (vzor č. 2).
10. Obec Beša skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti spĺňajúce podmienky pridelenia bytu zaradi do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
11. Žiadateľ o nájomný byt je povinný:
- a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala
- b) na vyzvanie obce aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
12. Žiadateľ po pridelení bytu musí spĺňať podmienku trvalého pobytu v obci, pokiaľ túto podmienku nespĺňal v čase pridelenia.
13. Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce so súhlasom obecného zastupiteľstva, môže udeliť výnimku z uvedených podmienok.

Čl. 3

Spôsob pridelenia nájomných bytov

1. O pridelení nájomného bytu rozhoduje uznesením obecne zastupiteľstvo, ktoré vyberá nájomcu z evidencie žiadateľov.
2. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy nedôjde k jej uzavretiu z dôvodov na strane žiadateľa, žiadateľ stráca na predmetný byt nárok. Starosta obce môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.
3. Fyzickým osobám uvedených v článku 2. ods. 3 písm. b) bod 3 tohto VZN môže byť prenajatý najviac jeden nájomný byt.

Čl. 4

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy 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) skončenie 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, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2. ods. 3 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom 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.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj:
 - a) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2. ods. 3 písm. a) tohto VZN, príjem sa posudzuje k 31.12 predchádzajúceho roku,
 - b) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2. ods. 3 písm. b) tohto VZN, príjem sa posudzuje k 31.12 predchádzajúceho roku,

c) s inou fyzickou osobu, ak nie je možné zmluvu uzavrieť s nájomcom, ani s osobami podľa článku 4 bod 4 písm. a), b) tohto VZN a v evidencii žiadateľov nie je evidovaná žiadna žiadosť oprávnenej osoby, ktorá spĺňa podmienky na pridelenie bytu podľa tohto VZN.

5. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ktorá spĺňa podmienky určené týmto VZN bude odporúčaná starostovi obce na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Starosta obce uzavrie so žiadateľom novú nájomnú zmluvu na dobu určitú v zmysle článku 4. ods. 2. (vzor č. 3).

6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom uzavrie 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 článku 2. ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.

7. 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 nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Čl. 5

Výška nájmu

1. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomné sa platí do 20. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca.
3. V cene mesačného nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. spotreba elektriny spoločných priestoroch, odvoz odpadu, dodávka plynu na vykurovanie, dodávka elektriny v byte a dodávka vody.
4. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie v spoločných priestoroch obec vo vzťahu k nájomníkom zúčtuje v mesiaci december príslušného roka, vyúčtovanie za vodu štvrťročne - do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

Čl. 6

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. V prípade, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, skončí sa uplynutím tejto doby.
3. Ak bola daná 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 doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Starosta obce má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb alebo, ak nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil zápisnične vlastníkovi napriek tomu, že bol vlastníkom bytu vyzvaný na odovzdanie bytu. Rovnako je možné postupovať aj pri neoprávnenom obsadení bytu.
6. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov) majú právo vstupu do nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, zamestnanci ministerstva, obce Beša, správcu bytov a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
7. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. 7

Tvorba a použitie fondu opráv

1. Obec Beša, ako vlastník obecných nájomných bytov tvorí mimorozpočtový fond – fond prevádzky, údržby a opráv.
2. Fond opráv je vedený na samostatnom analytickom účte.
3. Fond opráv je možné použiť na:
 - a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou
 - b) odstraňovanie havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach
 - c) rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu
 - d) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. miestnej komunikácie
 - e) pravidelné odborné prehliadky, revízie a odborné kontroly podľa platnej legislatívy napr.: prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových kotlov a domového plynovodu
 - f) poistenie domu, jeho zariadenia a objektov technickej vybavenosti
 - g) bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený
4. Ak je modernizácia domu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov obce.
5. Čerpanie prostriedkov fondu opráv schvaľuje:
 - a) starosta obce, ak ide o čerpanie do sumy 1 500,- Eur vrátane na jednotlivý prípad,

b) uznesením obecné zastupiteľstvo, ak ide o sumu vyššiu ako 1 500,- Eur.

6. Povinnosti vyplývajúce z iných všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov obce ohľadom účelného, hospodárneho, efektívneho a účinného nakladania s verejnými prostriedkami tým nie sú dotknuté.

Čl. 8

Opravy a údržba

1. Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na Obecný úrad v Beši. Prenajímateľ vykoná obhliadku a posúdi skutočný stav. Podľa nutnosti bude vykonaná oprava.
2. Drobné opravy bytu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou špecifikované nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov uhrádza nájomca.
3. Potrebu výmeny bytových zariadení, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve je nutné nahlásiť prenajímateľovi na Obecnom úrade v Beši.
4. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním, nie poškodením.
5. Stavebné úpravy bytu akéhokoľvek charakteru je nájomník povinný nahlásiť prenajímateľovi.
6. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav, alebo výmeny bytových zariadení je potrebný písomný súhlas obce. V prípade poskytnutia súhlasu obce na vykonanie stavebných úprav v byte tieto si vykoná nájomca na vlastné náklady.
7. Preberanie a kontrolu opráv, ktoré hradí prenajímateľ vykonávajú poverení pracovníci obce.
8. Všetky vykonané opravy, ktoré boli nahlásené prenajímateľovi a mali za následok zmenu stavu bytu, budú zaznamenané do zápisnice o prevzatí bytu.
9. Spoločné priestory bytového domu upratujú nájomníci.
10. O príľahlý pozemok okolo nájomného domu sa starajú nájomníci bytových jednotiek, dbajú o čistotu a udržiavanie zelene.

Čl. 9


Záverečné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2017 schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Beša na svojom zasadnutí dňa 13.12.2017 uznesením č. 125/2017.
3. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší VZN č. 1/2008 o prideľovaní bytov zo dňa 31.01.2008.

3. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Obce Beša .

VZN č. 3/2017 bol na úradnej tabuli vyvesený dňa 15.12.2017 a zvesený 31.12.2017.




Miroslav Černák
starosta obce

Obec Beša
Beša 306
935 36 Beša

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ o byt:

Meno, priezvisko, titul:	
Dátum narodenia:	
Rodinný stav:	
Trvalý pobyt:	
Telefonický kontakt:	

Údaje o osobách, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa:

Meno, priezvisko, titul	Trvalý pobyt	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah

Súčasný bytový podmienky žiadateľa:

.....

.....

Odôvodnenie žiadosti:

.....

.....

V zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva žiadateľ o byt svojím podpisom písomný súhlas obci Beša na spracovanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu na účely vyhodnotenia žiadosti.

V Beši, dňa

Podpis žiadateľa

Čestné prehlásenie

Čestne vyhlasujem, že žiadateľ(ka), manžel(ka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nie je vlastníkom, nájomcom alebo podielovým spoluvlastníkom podiele viac ako $\frac{1}{2}$ akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu.

Súčasne vyhlasujem, že všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu som poskytol dobrovoľne na účely kladného vybavenia mojej žiadosti, v zmysle zákona č. 122/2013 z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú.

Som si vedomý (a) právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

Dátum:

Meno a priezvisko:

Podpis žiadateľa:

.....
Meno, priezvisko, adresa

Obec Beša
935 36 Beša 306

**Žiadosť o predĺženie doby splatnosti nájomnej zmluvy
uzavretej medzi**

Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Beša
935 36 Beša 306

2. Nájomca:
.....
.....

Na základe nájomnej zmluvy zo dňa, v ktorej prenajímateľ
prenajíma nájomcovi nájomný byt na dobu určitú od do,
Vás žiadam o predĺženie platnosti zmluvy na nájomný byt, pridelený obcou Beša.
Jedná sa o nájomný byt č., v bytovom dome č. súp. v obci Beša
s príslušenstvom.

V Beši, dňa

.....
Podpis