

Obecné zastupiteľstvo v obci Šintava v zmysle § 4 zákona č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v zmysle zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. O Štátnom Fonde rozvoja bývaní a zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. O dotáciach na rozvoj bývaní a o sociálnom bývaní vydáva toto

## **Všeobecné záväzné nariadenia č. 2/2011**

### **o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu v obci Šintava**

#### **§ 1**

##### **Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len „VZN“/ je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len „NB“/ a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.  
Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývaní Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Šintava 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.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. Obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývaní.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

#### **§ 2**

##### **Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývaní v byte**

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 % ak ide o byt stavebne určený na bývanie s ťažkým zdravotným postihnutím uvedených v prílohe č. 2
3. Bývanie v nájomných bytoch sa poskytne fyzickej osobe, ktorá si nemôže obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňa podmienky podľa tohto zákona.
4. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:  
a/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima a má trvalý pobyt v obci.  
b/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, a nie nižší ako 1,5 násobok životného minima a má trvalý pobyt v našej obci,  
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.
- 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/
5. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 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 /4 zákona č. 601/2003 Z.z./ za kalendárny rok predchádzajúceho 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 uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

### § 3

#### Posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti sa podávajú písomne na Obec Šintava, ktoré prerokuje komisia na to určená.
2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať:
  - a/ meno a priezvisko /rodné priezvisko/ žiadateľa
  - b/ dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
  - c/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch / nie je vlastníkom iného bytu alebo rodinného domu/Prílohou dotazníka zaslaného späť je:
  - d/ potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, ročné zúčtovanie zamestnanca alebo daňové tlačivo A alebo B, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne,
  - e/ doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa § 2 tohto VZN
3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
4. Komisia určená na prerokovanie žiadostí žiadosť posúdi a schváli keď spĺňa kritéria v § 2 tohto VZN.
5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odst. 2,3, uvedie nepravdivé údaje, alebo sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.
6. Ak je voľný bezbarierový 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 podľa zákona č. 443/2010 Z.z. Na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie zmluvy.

## § 4

### Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a/ začiatok nájmu
- b/ doba nájmu
- c/ výška 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, ktorému sa prenajíma 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 § 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 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 žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a/ zákona
- b/ nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b/

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 uvedeným v prílohe č. 2 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 najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva bude obsahovať sumu finančnej zábezpeky vo výške 1660 €. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcu nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie neplatenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Prípadný rozdiel finančných prostriedkov zábezpeky alebo nepoužitú časť zábezpeky vráti obec po ukončení nájmu nájomcov o 14 dní po podpísaní zmluvy o ukončení nájmu.

9. Budúci nájomca uvedie adresu, kde sa vrátia v prípade ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodu neplnenia si povinností vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

10. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najneskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.

11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## **§ 5**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Obec ako vlastník bytového domu je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

2. Obec Šintava zverejní zoznam nájomcov schválených komisiou na to určenej na informačnej tabuli obce.

3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

## **§ 6**

### **Vyhlásenie a účinnosť**

1. Toto VZN nadobudlo účinnosť pätnástim dňom vyvesenia a je platné pre 14 b.j. Nájomného bytového domu Šintava.

2. VZN je prístupné na Obecnom úrade v Šintave a stránke obce.

Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Šintave dňa 21.3.2011, uznesením 17/OZ-2011.

V Šintave, dňa 21.3.2011

Miroslav Holička  
starosta obce