

Obec Senohrad v súlade s §6 ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Senohrad

č. 5/2023

o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi obstaranými z verejných prostriedkov

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov, pridelovania bytov a realizovaní prenájmu v bytoch vo vlastníctve obce Senohrad, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, z úveru 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 sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky.
3. Pri uzatvorení zmluvy o nájme bytu obec Senohrad dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z..

Článok 2

Podmienky pridelovania a rozsah poskytovania sociálneho bývania

1. Oprávnená osoba:
 - a) osoba, ktorej priemerný mesačný príjem za predchádzajúci rok spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v spoločnej domácnosti neprevyšuje trojnásobok sumy životného minime pre všetkých členov domácnosti
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v spoločnej domácnosti nie je nižší ako jeden násobok sumy životného minime pre všetkých členov domácnosti
 - c) osoba žijúca v byte alebo žiadateľ je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - d) osoba, ktorá je osamelým rodičom s nezaopatreným dieťaťom
 - e) osoba, ktorá nemá voči obci Senohrad žiadny dlh, pričom žiadateľ ani jeho manželka, druh a družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy a počas celej doby nájmu bytu.

2. Podmienky ustanovené v ods. 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
3. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Senohrad

Článok 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Senohrad
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť žiadosť o nájomný byt, ktorá je prílohou č.1 tohto VZN a dotazník, ktorý je prílohou č. 2 tohto VZN. Ďalej je povinný predložiť :
 - potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej príp. právnickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavky na dieťa, daňový bonus a iné)
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaraďí do evidencie žiadateľov o nájomné byty. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, alebo uvedie nepravdivé údaje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomné byty.
5. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
6. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, vyberá a schvaľuje nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt Obecné zastupiteľstvo obce Senohrad, ktoré následne vybraného nájomníka schváli.
7. Kritéria na posudzovanie žiadostí tvoria prílohu č. 3 tohto VZN

Článok 4

Nájomná zmluva

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - začiatok nájmu,
 - dobu nájmu,
 - výšku mesačného nájmu,

- podmienky opakovaného uzatvorenia zmluvy,
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - skončenie nájmu,
 - spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
 - zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom
 - vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe
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 prenajíateľ informuje nájomcu minimálne 2 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať výšku maximálneho 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 prenajíateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
5. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajíateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajíateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
7. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 5

Zánik nájmu

1. Doba nájmu zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu. Nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
2. Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
- a) nájomca nespĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. a tohto VZN,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo

- sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmete byte iné osoby,
 - e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 6

Osobitné ustanovenia

Vlastník nájomného bytu je povinný umožniť 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 kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Senohrade uznesením číslo 5/65/2023 zo dňa 14.11.2023. VZN nadobúda účinnosť dňa 01.12.2023 . Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN číslo 03/2011 zo dňa. 20.10.2011

Dátum vyvesenia: 15.11.2023

Dátum schválenia: 14.1.2023

Účinnosť od 01.12.2023

Mgr. Erika Turanová
starostka obce Senohrad

Žiadateľ o obecný, nájomný byt v obci Senohrad

meno, priezvisko:

adresa trv. pobytu :

**Obec Senohrad
Senohrad č. 151
962 43 Senohrad**

Vec: **Žiadosť o pridelenie obecného, nájomného bytu v obci Senohrad**

Týmto žiadam o pri pridelenie obecného, nájomného izbového bytu
v obci Senohrad, v bytovom dome č.p.

v, dňa

.....

podpis žiadateľa

DOTAZNÍK
k žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu v obci Senohrad

A) Žiadateľ:

Meno, priezvisko:

rodinný stav: Rodné priezvisko:

telefónne číslo:

Dátum narodenia: miesto narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

.....

Adresa prechodného pobytu:

.....

Zamestnávateľ žiadateľa:

.....

Bytové pomery (kde bývate - adresa, u koho, vzťah k vlastníkovi domu / bytu)

.....

.....

Počet izieb Vami užívaných: kto je vlastníkom bytu (domu):

ak bývate v podnájme, uveďte adresu podnájmu:

.....

B) Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu a deti)

p.č.	Meno a priezvisko	Rodné priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah k žiadateľovi
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

C) Majetkové pomery žiadateľa /odpovedajte: áno alebo nie /

Vlastníte: byt,
rodinný dom,

D) Uved'te dôvody žiadosti o pridelenie bytu (napr.: riešenie bývania, mladá rodina, choroba, invalidita, staroba, hmotná núdza, odkázanosť na ústavnú starostlivosť, rozhodnutie súdu, strata bývania z dôvodu exekúcie majetku, iné – uved'te dôvod)

.....
.....

E) Požadujem o pridelenie

Požadujemizbový byt, v prípade nedostatku bytov požadovanej veľkosti žiadam o pridelenieizbového bytu. O izbový nemám záujem!

F) Upozornenie

Žiadame Vás o odpoveď na všetky otázky, resp. o vyplnenie všetkých častí dotazníka aj v prípade zápornej odpovede!

Všetky údaje v dotazníku je žiadateľ povinný vyplniť pravdivo, v prípade zistenia nepravdivosti údajov, resp. ich neaktuálnosti, bude žiadosť o pridelenie bytu vyradená z evidencie. V prípade, že dotazník nebude v stanovenom čase doručený, resp. doručený bez vyplnenia všetkých požadovaných údajov, nebude možné ho na účely žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Senohrad použiť a preto bude zo schvaľovacieho procesu vyradený.

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberal.

Žiadateľ po pridelení bytu zloží finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu.

Obec vráti finančnú zábezpeku nájomcovi pri ukončení doby nájmu v plnej výške, resp. po odrátaní napr. dlžnej čiastky nájomného, vzniknutých škôd, po odrátaní nadmerného opotrebovania bytu a jeho vybavenia.

G) Povinné prílohy

- Potvrdenie o výške príjmu zo závislej činnosti za **predchádzajúci kalendárny rok** za všetky spoločne posudzované osoby, prípadne ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok
- Výpis z daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby **za predchádzajúci kalendárny rok**, prípadne kópia daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok
- Iný príjem **za predchádzajúci kalendárny rok** ako napr.
 - o potvrdenie o invalidnom dôchodku,
 - o potvrdenie o starobnom dôchodku,
 - o potvrdenie o sirotskom dôchodku,
 - o potvrdenie o vdovskom alebo vdoveckom dôchodku,
 - o potvrdenie o poberaní dávky a príspevkov v hmotnej núdzi,
 - o potvrdenie o poberaní dávky v nezamestnanosti,
 - o potvrdenie o peňažnom príspevku na opatrovanie,

- potvrdenie o poberaní materského príspevku,
- potvrdenie o poberaní rodičovského príspevku,
- potvrdenie o poberaní prídavkov na deti,
- potvrdenie o poberaní výživného,
- potvrdenie o poberaní opakovaných štátnych sociálnych dávok (náhradná starostlivosť)
- potvrdenie o náhrade príjmu od zamestnávateľa poskytnutej v nemoci a o poberaní nemocenských dávok zo Sociálnej poisťovne,

Potvrdenie o tom, že žiadateľ a fyzické osoby s ním spoločne posudzované nemajú voči obci žiadne záväzky. (Obec Senohrad bude vychádzať priamo z evidencie pohľadávok voči občanom, netreba žiadať o potvrdenie)

H) Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že údaje v dotazníku som vyplnil/a pravdivo a že žiadateľ a osoba/y, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je/sú nájomcom, vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu presahujúcou 1/2 družstevného bytu, nájomného bytu, obecného bytu alebo rodinného domu.

Zároveň vyhlasujem, že som poskytol/a všetky osobné a ďalšie údaje, ako aj povinné prílohy, ktoré sú uvedené v Dotazníku k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Senohrad za účelom kladného vybavenia mojej žiadosti, zároveň poskytujem súhlas v súlade s § 19 - 30 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení na spracovanie mojich osobných údajov becným úradom v Senohrade.

Som si vedomý/á 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 zmien a predpisov.

..... dátum meno a priezvisko podpis žiadateľa
..... dátum meno a priezvisko podpis manželky/družky

Kritériá na pridelovanie obecných nájomných bytov :

1. Príjem spoločne posudzovaných osôb nemôže byť nižší ako 1-násobok sumy ŽM všetkých spoločne posudzovaných osôb
2. Príjem spoločne posudzovaných osôb nemôže byť vyšší ako 3-násobok sumy ŽM všetkých posudzovaných osôb
3. V prípade verejného záujmu sa suma max. príjmu zvyšuje na 3,5-násobok sumy ŽM všetkých posudzovaných osôb a nájomná zmluva môže byť uzatvorená maximálne na 1 rok
4. Trvalý pobyt žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb v obci
5. Rodina s deťmi