

**Všeobecné záväzné nariadenie
č. 3/2016
o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi obstaranými z verejných
prostriedkov**

**Čl. 1
Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce Balog nad Ipľom, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja 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 (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“).
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Balog nad Ipľom s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 20 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. 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 Slovenskej republiky.
5. Pri uzatvorení zmluvy o nájme bytu obec Balog nad Ipľom dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z..

**Čl. 2
Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom**

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80m² pre byt bežného štandardu alebo 60m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%, ak ide o stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. je:
 - A. osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima,
 - B. osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima ak:

Ba, členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
Bb, ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
Bc, aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

4. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovou činnou osobou.
5. Žiadateľ ani jeho manželka, druh a družka nesmú byť vlastníkmí ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou $\frac{1}{2}$ rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
6. Pri zisťovaní príjmov podľa ods.3 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa §3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č. 601/2003 Z.z.). 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.
7. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
8. Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
9. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Balog nad Ipľom, ale tiež i pre ostatných občanov v SR.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Balog nad Ipľom.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá je prílohou č. 2 tohto VZN a povinné prílohy:
 - A. čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - B. potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - C. 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 dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - D. iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský

príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavky na dieťa, daňový bonus a iné)

- E. žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradiť 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, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomné byty.
 5. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenájomník vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
 6. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomný byt. Bytová komisia a komisia pre výstavbu pri Obecnom zastupiteľstve obce Balog nad Ipľom, ktorá následne odporučí obecnému zastupiteľstvu navrhnutého nájomníka schváliť.
- Kritéria na posudzovanie žiadostí tvoria prílohu č. 3 tohto VZN.

Čl. 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:
 - A, začiatok nájmu,
 - B, dobu nájmu,
 - C, výšku mesačného nájmu,
 - D, podmienky opakovaného uzatvorenia zmluvy,
 - E, výšku 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, podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - H, skončenie nájmu,
 - I, zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky, okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenájma bezbariérový nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac na 10 rokov.
4. 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 prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomných bytov s osobitným režimom:
 - a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods 3 písm. A,
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. B,
6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca byť (v prípade manželov alebo družu a družky, aspoň jeden z nich) v pracovnom pomere, samostatne zárobkovo činnou osobou, vedený na úrade práce alebo byť poberateľom dôchodku (invalidného, starobného)
7. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu s osobitným režimom, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 3, avšak najviac na 1 rok.
8. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať 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 plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
9. Finančná zábezpeka podľa ods. 8 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného 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.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 5 Zánik nájmu

1. Nájom bytu 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,
 - D. písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak
 - A. nájomca nespĺňa podmienky zákona 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 3 mesiace, 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,
 - E. nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmete byte iné osoby,
 - F. 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 tri mesiace 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.

Čl. 6 Osobitné ustanovenia

Počas doby, po ktorú bude zachovaný charakter bytu (najmenej 20 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, obce Balog nad Ipľom a iných kontrolných úradov s cieľom vykonať kontroly technického stavu bytu.

Čl. 7
Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomných bytov.
2. VZN č. 3/2016 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Balogu nad Ipľom dňa 9.12.2016 uznesením číslo 3/12/2016.
3. Toto VZN č.3/2016 nadobúda účinnosť dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli, t.j. dňom 1.1.2017 .



Ing. Peter Bálint

starosta obce



V Balogu nad Ipľom, 9.12.2016

Príloha č.1 VZN č. 3/2016 obce Balog nad Ipľom

Zoznam relevantných zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgová skleróza
 - A, stredne ťažká forma
 - B, ťažká forma (triparéza a kvadraparéza)
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu)
3. Čiastočná a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - A, hemiplégia
 - B, paraplégia
 - C, kvadraplégia
 - D, hemiparéza ťažkého stupňa
 - E, paraparéza ťažkého stupňa
 - F, kvadraparéza ťažkého stupňa
4. Poškodenie miechy
 - A, hemiplégia
 - B, paraplégia
 - C, kvadraplégia
 - D, hemiparéza ťažkého stupňa
 - E, paraparéza ťažkého stupňa
 - F, kvadraparéza ťažkého stupňa
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrčtice a ankylozou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie, zápalové myozitídy, polymyozitídy a pod. metabolické a endokrinologické
 - A, stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti
 - B, ťažká forma (imobilita)
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny
9. Strata oboch dolných končatín
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predklonení s krátkymi amputačnými kýpt'ami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po holenný kĺb
13. Strata oboch dolných končatín v predklonení
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - A, v priaznivom postavení
 - B, v nepriaznivom postavení
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - A, v priaznivom postavení
 - B, v nepriaznivom postavení

Príloha č. 2 VZN č. 3/2016 obce Balog nad Ipľom

Obec Balog nad Ipľom
Hlavná 75
991 11 Balog nad Ipľom

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ:

Meno a priezvisko:

Rodinný stav:

Rodné priezvisko :

Telefónne číslo:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Adresa prechodného pobytu:

Zamestnávateľ žiadateľa:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu:

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

Meno a priezvisko:	Rodné číslo:	Dátum narodenia:	Príbuzenský pomer k žiadateľovi
--------------------	--------------	------------------	---------------------------------

1.
2.
3.
4.

Žiadam o pridelenie: (podčiarknite požadovaný druh bytu)

- 1 – izbového bytu
- 2 – izbového bytu
- 3 – izbového bytu

Dôvod žiadosti o pridelenie bytu:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a pravdivo a že žiadateľ, manžel(manželka), druh (družka) a osoby, ktorých prímý sa posudzujú spoločne nie je vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu.

Zároveň vyhlasujem, že v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 122/ 2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, poskytujem všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Balog nad Ipľom, dobrovoľne a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú a nemôžem ho odvolať.

Som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia.

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis žiadateľa

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis manžela/ky
/resp. druha, družky/

Príloha č. 3 VZN č. 3/2016 obce Balog nad Ipľom

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Balog nad Ipľom a žiadosti budú posudzované ako boli doručené.
2. Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
A, meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
B, dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
C, čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
D, potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne
E, fotokópia rodných listov detí
F, žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
3. Komisia ako prvé prerokuje a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritéria v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN, majú viac ako rok trvalý pobyt na území obce alebo majú deti do 15 rokov.
4. Po uspokojení žiadateľov podľa odseku 3 komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených nájomných bytov žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritéria v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN a nemali minimálne jeden pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti trvalý pobyt v obci Balog nad Ipľom. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným nájomným bytom odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o nájomné byty.
6. Ak je voľný nájomný byt pre občana s obmedzenou schopnosťou pohybu a obcou nie je evidovaná žiadosť takéhoto občana, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na takýto byt podľa čl. 4 ods. 7 tohto VZN. Po zaradení žiadosti občana s obmedzenou schopnosťou pohybu do evidencie, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na tento byt.
7. Pridelovanie konkrétneho bytu sa bude robiť na základe vlastného výberu uchádzača, ktorému bol nájomný byt schválený obecným zastupiteľstvom, pričom uchádzači budú pozývaní na výber bytu v poradí, v akom predložili svoju žiadosť o nájomný byt.
8. Pokiaľ sa uchádzač o nájomný byt nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne starosta obce.