Obec Tarnov podľa §6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení neskorších predpisov, zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č.
upravujúce nájom nájomných bytov postavených s podporou štátu

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prideľovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR vo vlatníctve obce Tarnov.

2. Toto VZN ďalej upravuje:
   a) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
   b) kritéria, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
   c) spôsob prideľovania nájomných bytov.

Článok II.
Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m^2 pre byt bežného štandardu alebo 60 m^2 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 žujúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
   b) osoba žujúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku 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,[1] ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
   d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa

osobitného predpisu.[2]

4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu.[3] 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.

5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa podudzujúpri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná podľa prílohy č. 1 tohto VZN musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive – musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná správcovi bytov obce Tarnov na zaevidovanie.

8. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť :
   a) popis súčasnej bytovej situácie,
   b) 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,
   c) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihuním,
   d) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme
   e) čestné vyhlásenie o tom, že nie je nájomcom, mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.

9. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:
   a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu,
   b) bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve obce Tarnov a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,
   c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči obci Tarnov.

10. Obec Tarnov skontrokuje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí 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) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

12. Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

13. Kritéria nájmu bytov sú stanovené v Smernici o prideľovaní bytov vo vlastníctve obce Tarnov.

Článok III.
Spôsob prideľovania nájomných bytov

1. O pridelení nájomných bytov rozhoduje obecné zastupiteľstvo, ak prideľovanie nie je uskutočňované verejným losovaním.

2. Verejné losovanie sa uskutočňuje spravidla pri prvom prideľovaní nájomných bytov.

3. Spôsob prideľovania nájomných bytov(verejné losovanie) bude zverejnený na vývesnej tabuli Obce Tarnov a na internetovej stránke (www.tarnov.sk) najmenej jeden mesiac pred plánovaným odovzdávaním bytov ich užívateľom.

4. Správca bytov obce Tarnov na základe uznesenia obecného zastupiteľstva alebo výsledkov verejného losovania uzatvorí nájomnú zmluvu.

5. Ak do 14 dní odo dňa doručunia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane žiadateľa, tento stráca nárok na predmetný byt. Správna rada môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.

6. Fyzickým osobám uvedených v článku ll. ods. 3 písm. b) bod 3 tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenájme najviac jeden nájomný byt.

Článok IV.
Nájomná Zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianského 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 prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobiným predpisom,[4] pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
   b) ak nájomcom je osoba podľa článku ll ods. 3 písm. d) tohto VZN, 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 zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačných 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 článku ll. ods. 3 písm. a) tohto VZN,
   b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku ll. ods.3 písm.b) tohto VZN,

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom [5] 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 ll ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v článku ll ods.3 tohto VZN, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj 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 odseku 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. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

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

Článok V.
Záverečné ustanovenia

1. 1. Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Tarnove č. 40/12/2016 dňa 15.12.2016
2. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 1.1.2017

Anna Kuľková
starostka obce

---

[1]§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

[2]Napr.zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

[3]Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

[4]§ 143 písm.d) zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

[5]§ 143 písm.d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov