

Obecné zastupiteľstvo v Podturni na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov **v y d á v a p r e ú z e m i e Obce Podtureň**

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE PODTUREŇ č. 1/2024

o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň

Článok 1. Predmet úpravy

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň (ďalej len „obec“), ktoré boli obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a rozpočtu obce, a ktoré boli obstarané bez použitia verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Toto VZN upravuje vymedzenie pojmov, podmienky pridelovania bytov a uzatvorenie zmlúv, postup pri pridelovaní a nájme bytu a finančnú zábezpeku.
3. Správu nájomných bytov vo vlastníctve obce vykonáva spoločnosť NBD – Podtureň, s.r.o. Hlavná 164, 033 01 Podtureň, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka a v súlade s mandátnou zmluvou.
4. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, rozhoduje o pridelení bytu a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
5. Obec zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu a bez podpory štátu a to najmenej na dobu ustanovenú § 11 písm. a.) bod 4 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 443/2010“), prípadne na dobu, ktorou je obec zmluvne zaviazaná zachovať nájomný charakter bytov.

Článok 2. Vymedzenie pojmov

1. Sociálne bývanie sa definuje v zmysle § 21 ods. 1 a 2. Zákona č. 443/2010.
2. Oprávnenou fyzickou osobou na možnosť prenájmu bytu, na ktorý bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu je osoba, ktorá spĺňa podmienky § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010.
3. Oprávnenou fyzickou osobou na možnosť prenájmu, na ktorý nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu je osoba, ktorá nemusí spĺňať podmienky § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010.

Článok 3. Žiadatelia o byt

1. Žiadateľ je oprávnená fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov, je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť o nájom bytu obci.
2. Žiadateľ o nájomný byt :
 - a) nesmie mať on sám ani osoby, ktoré budú žiť spolu s ním v byte voči Obci Podtureň nedoplatky na daniach, poplatkoch alebo iné splatné peňažné záväzky,
 - b) nebol v minulosti nájomcom bytu v obci Podtureň, v ktorom zanechal dlh na nájomnom vrátene úhrad za služby spojené s nájomom bytu,
 - c) neprenechal nájomný byt alebo jeho časť inému do podnájomu,
 - d) nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý on sám alebo osoby žijúce spolu s ním v byte znehodnotili, poškodili, alebo hrubo porušovali domový poriadok,
 - e) využíval nájomný byt na iné účely ako bývanie bez súhlasu vlastníka.
3. Zoznam žiadateľov je chronologicky usporiadané poradie žiadateľov podľa dátumu doručenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu obci.

Článok 4. **Podmienky pridelenia bytov a uzatvorenie zmlúv**

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná písomnou formou na predpísanom tlačive, ktoré si môže žiadateľ vyzdvihnúť na Obecnom úrade v Podturni. Tlačivo je tiež zverejnené na webovom sídle obce Podtureň.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu **troch rokov**. Po skončení tejto doby musí žiadateľ podať novú žiadosť.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti v zmysle §12 ods.1 zákona č. 443/2010.

I.

Podmienky na pridelenie bytov a uzatvorenie zmlúv na byty, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

1. Pred pridelením bytu obstaraného s dotáciou obec u žiadateľa preverí splnenie podmienky § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010.
2. Doba dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2 zákona č. 443/2010 Z.z.
3. Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v § 12 odst.4 zákona č. 443/2010.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred uplynutím termínu skončenia nájomnej zmluvy.

5. Nájomca je povinný obci uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na účet zriadený Obcou Podtureň v banke a to na účely a za podmienok stanovených v čl. 6, časť I. tohto VZN.
6. V prípadoch hodných osobitného zreteľa **môže** byť byt pridelený nájomcovi na účely sociálneho bývania, po predchádzajúcom prerokovaní v bytovej komisii. Za prípady hodné osobitného zreteľa sa považuje:
 - a) ohrozenie života alebo nemožnosť zabezpečiť si základné životné potreby, napr. z dôvodu týrania blízkou osobou, z dôvodu ohrozenia života pri postihnutí živelnou pohromou alebo požiarom v domácnosti s nenapraviteľnými škodami, a to bez ohľadu na doterajšie príjmy osôb žiadajúcich o nájomný byt,
 - b) vážna sociálna alebo zdravotná situácia,
 - c) zabezpečovanie výkonu potrebnej zdravotnej starostlivosti, sociálnych a iných dôležitých služieb vo verejnom záujme, vzdelávania, kultúry alebo ochranu obyvateľov, a to bez ohľadu na doterajšie príjmy osôb žiadajúcich o nájomný byt.
7. Starosta obce po predchádzajúcom prerokovaní v bytovej komisii rozhodne o pridelení bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa čl. 4, časť I., bod 6 tohto VZN. Takto pridelených bytov môže byť max 20 % z celkového počtu bytov v obci Podtureň, na ktoré bola poskytnutá dotácia.

II.

Podmienky na pridelenie bytov a uzatvorenie zmlúv na byty, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

1. Pri prideľovaní bytov, ktoré boli obstarané bez dotácie, žiadateľ nemusí spĺňať podmienku § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010 t. zn., že sa u žiadateľa neposudzuje splnenie podmienky maximálneho príjmu v kalendárnom roku.
2. Doba dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2 zákona č. 443/2010.
3. Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na predĺženie doby nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
4. O možnosti predĺženia doby nájmu bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred uplynutím termínu skončenia nájomnej zmluvy.
5. V prípade, že nájomcovi bol pridelený byt obstaraný bez dotácie, nájomca je povinný obci uhradiť finančnú zábezpeku na účet zriadený Obcou Podtureň v banke a to na účely a za podmienok stanovených v čl. 6, časť II. tohto VZN.

Článok 5

Postup pri prideľovaní a nájme bytov

1. Poradie žiadateľov evidovaných v evidencii žiadateľov nie je rozhodujúce pri prideľovaní bytu do nájmu.
2. O pridelení bytu rozhoduje starosta na základe písomného odporúčania bytovej komisie. Návrh bytovej komisie nie je záväzný pre rozhodnutie starostu.

3. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú u žiadateľa aj osôb, ktoré budú so žiadateľom žiť spolu v byte najmä nasledovné kritéria:
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery (vedenie exekučných konaní a pod.), počet maloletých detí, rodinné a iné sociálne pomery,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - dĺžka trvalého pobytu v obci
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci
 - dátum podania žiadosti
4. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
5. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo osobám, ktoré budú žiť spolu s nájomcom v nájomnom byte, obec alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
6. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné alebo úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po dni doručenia výpovede.
7. Za porušenie podmienok zmluvy, kedy môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah, resp. neuzatvoriť nový nájomný vzťah, prípadne predĺženie doby nájmu sa považuje:
 - a) nepravidelné platby nájomného a nepravidelné úhrady spojené s užívaním bytu,
 - b) poškodzovanie prenajatého bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov v bytovom dome a sústavné narušovanie pokojného bývania ostatných nájomcov, ohrozovanie bezpečnosti alebo porušovanie dobrých mravov v bytovom dome zo strany nájomcu alebo osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom .
8. Pri ukončení nájomného vzťahu z titulu uvedeného v bode 7, písm a) a b) tohto článku obec môže takému nájomcovi vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
9. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať najneskoršie v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. V prípade, že koniec nájmu pripadá na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, môže sa nájomca dohodnúť s prenajímateľom na odovzdaní bytu v najbližší pracovný deň po ukončení nájomného vzťahu.
10. Obec pred uzatvorením nájomnej zmluvy umožní obhliadku bytu, ktorého nájom má byť predmetom nájomnej zmluvy.
11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
12. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania.

13. Nájomca, ktorému bol pridelený byt, nesmie tento byt prenajať inej právnickej alebo fyzickej osobe.

Článok 6

Finančná zábezpeka za užívanie nájomných bytov

I.

Zásady tvorby finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

1. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.
2. Nájomca nájomného bytu, ktorý bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov s dotáciou je povinný v deň uzavretia v poradí prvej nájomnej zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a za podmienky, že z finančnej zábezpeky nebolo čerpané, sa finančná zábezpeka nevysporiadava a považuje sa za opakovane uhradenú. V prípade, že finančnej zábezpeky bolo čerpané, nájomca je povinný uhradiť rozdiel do stanovenej výšky v deň opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
3. Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov.

II.

Zásady tvorby finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

1. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.
2. Nájomca, ktorý uzatvára prvú nájomnú zmluvu na byt, ktorý bol obstaraný bez dotácie, je povinný v deň uzatvorenia zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške zostatku finančnej zábezpeky na daný byt ku dňu účinnosti tohto VZN uvedenej v prílohe č. 1 tohto VZN. Pri predĺžení nájomnej zmluvy sa Finančná zábezpeka nevysporiadava.
3. Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov.

III

Zásady čerpania finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov :

1. Finančná zábezpeka sa použije na:
 - a) úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

2. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy. Ak v nájomnej zmluve je uvedený viac ako jeden nájomca, obec vyplatí finančnú zábezpeku týmto nájomcom rovnakým podielom, ak v zmluve nie je uvedené inak.

Článok 7

Fond prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov

1. Výšku fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov (ďalej len „fond opráv“) určuje obecné zastupiteľstvo.
2. Konkrétne podmienky tvorby a čerpania fondu opráv sú upravené v smernici, ktorú vydáva starosta.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Podtureň sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Podturni 06.03.2024 v hlasovaní 3/5 väčšiny prítomných poslancov.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie Obce Podtureň č. 1/2024 nadobúda účinnosť 15 dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli.

Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia **stráca účinnosť** VZN Obce Podtureň č. 5/2020 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň.

V Podturni, dňa 19.02.2024

Bc. Ivona Vejová
starostka

Návrh VZN bol podľa § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Z.z. zverejnený na úradnej tabuli Obce Podtureň a na webovom sídle Obce Podtureň
od: 19.02.2024 do: 06.03.2024

Toto VZN bolo podľa § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 zverejnené na úradnej tabuli Obce Podtureň a na webovom sídle Obce Podtureň

od: 08.03.2024 do: 25.3.2024

Výška vkladu finančnej zábezpeky pre BD vo vlastníctve Obce Podtureň postavených bez dotácie na obstaranie nájomného bytu

BD 507/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
507/1	1 593,30
507/2	1 593,30
507/3	1 858,87
507/4	1 991,64
507/5	1 991,64
507/6	2 323,57
507/7	1 991,64
507/8	1 593,30
507/9	1 897,59
507/10	2 323,57

BD 508/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
508/1	1 610,57
508/2	1 615,87
508/3	1 891,17
508/4	1 598,88
508/5	1 604,59
508/6	1 871,26
508/7	1 991,64
508/8	1 991,64
508/9	1 884,43
508/10	1 820,14

BD 509/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
509/1	1 615,20
509/2	1 991,64
509/3	1 858,87
509/4	1 991,64
509/5	1 554,79
509/6	1 852,67
509/7	1 621,18
509/8	1 991,64
509/9	2 323,57
509/10	2 323,57

BD 510/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
510/1	1 637,79
510/2	1 571,38
510/3	2 323,57
510/4	1 593,30
510/5	1 991,64
510/6	2 323,57
510/7	1 659,70
510/8	1 582,01
510/9	2 323,57
510/10	2 323,57

BD 511/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
511/1	2 323,57
511/2	2 023,45
511/3	2 323,57
511/4	1 991,64
511/5	1 991,64
511/6	2 323,57
511/7	2 043,70
511/8	1 991,64
511/9	1 991,64
511/10	2 323,57
511/11	2 323,57
511/12	1 825,67
511/13	1 991,64
511/14	2 323,57

BD 512/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
512/1	2 323,57
512/2	2 171,77
512/3	2 062,00
512/4	1 991,64
512/5	1 773,22
512/6	2 171,77
512/7	2 323,57
512/8	1 991,64
512/9	1 991,64
512/10	2 323,57
512/11	2 323,57
512/12	1 742,35
512/13	1 806,28
512/14	2 171,77