

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. z 26. októbra o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov **v y d á v a**
pre územie Obce Podtureň

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE PODTUREŇ č. 3/2019

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 a rozpočtu obce.
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 to najmenej na dobu ustanovenú § 11 písm. a.) bod 44 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.
4. Žiadateľ je oprávnená fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov, je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť o nájom bytu obci.
5. Zoznam žiadateľov je chronologicky usporiadané poradie žiadateľov podľa dátumu doručenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu obci.

Článok 3.
Podmienky pridelenia bytov a uzatvorenie zmlúv

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná písomnou formou.
2. 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. 5 tohto VZN.

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. 5 tohto VZN.

Článok 4 Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje starosta.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - dátum podania žiadosti
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
4. Nájomný byt nie je možné pridelit' záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a 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, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
6. 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) hrubé 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 člena jeho domácnosti,
7. Pri ukončení nájomného vzťahu z titulu uvedeného v bode 6, písm a) a b) tohto článku obec môže takému nájomcovi vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
8. 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.
9. Obec pred uzatvorením nájomnej zmluvy umožní obhliadku bytu, ktorého nájom má byť predmetom nájomnej zmluvy.
10. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

11. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania.
12. Nájomník, ktorému bol pridelený byt, nesmie tento byt prenajať ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.

Článok 5

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.
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.
3. Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov vedie obec na samostatnom účte.

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.

Článok 6

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 7

Záverečné ustanovenia

1. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Podtureň sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Podturni dňa 4.9.2019 v hlasovaní 3/5 väčšiny prítomných poslancov.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie Obce Podtureň č. 3/2019 nadobúda účinnosť 1.10.2019
3. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia **zaniká účinnosť** VZN Obce Podtureň č. 2/2016 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň obstaraných s použitím a bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania a Dodatku č. 1 k VZN 2/2016.

V Podturni, dňa 16.8.2019

Marián VOJTÍK
starosta

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: 19.8.2019 do: 4.9.2019

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

od: 5.9.2019 do: 27.9.2019

**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