

Obecné zastupiteľstvo v Mníšku nad Hnilcom podľa § 6, §11 ods. 4 písm. g/ a § 4 odsek 3, písm. a/ zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a čl. 68 Ústavy SR v platnom znení vydáva pre územie obce Mníšek nad Hnilcom

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Č. 2/2017 O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV a SOCIÁLNYCH BYTOV a BYTOV NIŽSIEHO ŠTANDARDU a VO VLASTNÍCTVE OBCE MNÍŠEK nad HNILCOM

čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“), sociálnych bytov bytov nižšieho štandardu (ďalej len „SB a BNS“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
Toto všeobecne záväznú nariadenie upravuje podmienky pridelovania NB a SB a BNS :
 - a) nadobudnutých prevodom v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
 - b) postavených s podporou štátu z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR a z vlastných zdrojov.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Mníšek nad Hnilcom s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

čl. 2 Zaradenie žiadateľov do zoznamov

1. Žiadateľom o nájom bytu môže byť:
 - a) fyzická osoba spôsobilá na právne úkony,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima¹,
 - c) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - d) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu² ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - e) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt podľa osobitného predpisu³.

2. Pre pridelovanie uvedených bytov sa zostaví zoznam žiadateľov , osobitný zoznam žiadateľov s ťažkým zdravotným postihnutím a osobitný zoznam žiadateľov pre pridelovanie sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu.

Do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a do osobitného zoznamu žiadateľov s ťažkým zdravotným postihnutím budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

¹ §3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

³ Zákon č.403/1990Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

- a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu⁴, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,
- b) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú rovnako ako v odseku a), nesmie byť nižší ako je súčet 1,3 násobok životného minima a výšky nájmu a služieb s ním spojených,
- c) žiadateľ má v obci Mníšek nad Hnilcom trvalý pobyt alebo zamestnanie a má evidovanú žiadosť o pridelenie nájomného bytu na Obecnom úrade v Mníšku nad Hnilcom ku dňu schválenia nariadenia a nezapríčinil si bytový problém sám,
- d) žiadateľ a ani manžel /ka/ nie sú vlastníčkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu resp. rodinného domu,
- e) žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov má minimálne 3 mesiace pred podaním žiadosti vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia /4/ a toto platí i v čase jej podania.

3. Pre pridelenie sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu sa zostaví osobitný zoznam žiadateľov . Do zoznamov budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky :

- a. musia mať podanú žiadosť na OcÚ Mníšek nad Hnilcom,
- b. majú minimálne tri roky pobyt na území obce Mníšek nad Hnilcom,
- c. nie sú výlučným nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu,
- d. nie sú výlučným vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v obytnom dome,
- e. obec voči žiadateľovi nemá žiadnu pohľadávku,
- f. počet nezaopatrených detí v rodine,
- g. stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
- h. naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt,
- i. hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu v čase zostavenia zoznamu žiadateľov,
- j. sociálne pomery uchádzača a jeho rodiny: skúmajú sa majetkové pomery žiadateľa, berie sa do úvahy príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima,
- k. mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu¹ nesmie byť nižší ako je súčet 1,3 násobok životného minima a výšky nájmu a služieb s ním spojených, mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu⁶, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁷ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,

⁴ § 3 zákona č.601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

⁵ § 4 zákona č.601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

⁶ § 3 zákona č.601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

⁷ § 4 zákona č.601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

1. potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec.
4. Pri zostavení zoznamu žiadateľov o pridelenie sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu pre rodiny so sociálne slabým zázemím, a pre obyvateľov v hmotnej núdzi na prenájom týchto bytov sa berú do úvahy predovšetkým nasledovné kritériá:
- vymedzené v bode 3 písmena a) až j) a l),
 - či poberajú dávky v hmotnej núdzi, alebo sa ocitli v sociálnej núdzi,
 - či sa zúčastňujú MOS a sú evidovaní na Úrade práce.
5. Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti o prenájom nájomného bytu do príslušného zoznamu:
- a) žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb,
 - b) žiadateľ záväzne špecifikuje svoju požiadavku vyznačením lokality bývania a počtu izieb bytu, o ktorý má záujem a to na poskytnutom tlačive,
 - c) žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného pracovníka OcÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako neúplná.
6. Žiadosť sa vyraduje z príslušnej evidencie:
- a) ak žiadateľ uvedie v žiadosti nepravdivé údaje, nenahlási zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie žiadosti, do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala, alebo nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného pracovníka OcÚ,
 - b) ak do dvoch rokov od podania žiadosti neprejavuje žiadateľ záujem informovať sa o riešení jeho bytovej situácie alebo nepredloží potrebné doklady podľa čl. 2 tohto nariadenia,
 - c) trvale, ak žiadateľ protiprávne užíva byt vo vlastníctve obce alebo obchodných spoločností, ktorých zriaďovateľom je Obec, resp. s majetkovou účasťou Obce v týchto obchodných spoločnostiach,
 - d) ak ku dňu podania žiadosti nemá žiadateľ uhradené záväzky voči Obci, až do úhrady pohľadávok v plnom rozsahu,
 - e) ak žiadateľ alebo spoluposudzovaná osoba v minulosti užívala nájomný byt uvedený v čl. 1 tohto nariadenia a z dôvodu neplnenia si povinností bola vyst'ahovaná, svoje záväzky si nespĺnila príp. exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti,
 - f) ak žiadateľ zo subjektívnych dôvodov dvakrát odmietol ponuku na prenájom nájomného bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem.

čl. 3

Zarad'ovanie do zoznamu žiadateľov o nájomné byty

Žiadosti občanov spĺňajúcich podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje komisia určená Obecným zastupiteľstvom /ďalej len „komisia“. Pri splnení podmienok zaradí žiadosti do zoznamu, resp. osobitného oznamu, o ktorom rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Mníšku nad Hnilcom.

čl. 4

Podmienky nájmu bytu

1. Uvedené byty slúžia ako nájomné byty.
2. Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky, s výnimkou, ak je nájomcom občan so zdravotným postihnutím kedy sa uzatvorí nájomná zmluva na dobu určitú, ktorá neprevýši 10 rokov.
3. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁸ bude uzavretá len s občanom so zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť s inou fyzickou osobou nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
4. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v čl.2 bod 1 písm. b) až e), môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
5. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise /§ 711 Občianskeho zákonníka/, v tomto VZN a zákone č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
6. O možnostiach opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
7. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje príslušná komisia. Pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy komisia odporučí obecnému zastupiteľstvu opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 5 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako 3,5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl.2 bod 2 písm. b),
 - b) nie je vyšší ako 4,5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 bod 2 písm. c).
9. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, ako ani a prevod vlastníckych práv.
10. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
11. Obec Mníšek nad Hnilcom môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej, podľa osobitných predpisov (§ 711 Občianskeho zákonníka).
12. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v pôvodnom stave odovzdať, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

čl.5

Práva a povinnosti nájomcov nájomných bytov

⁸ § 143 písm. d zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi sociálny byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis /v zmysle ustanovenia občianskeho zákonníka/.
3. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Prenajíateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy nájomného bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajíateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v byte, v spoločných priestoroch obytného domu, ako aj v okolí obytného domu.

Čl.6

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nájomných bytov, sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajíateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným (v tomto poradí: prednostne plnenia poskytované s užívaním bytu /poplatok za odpad, platba za vodu/, nájomné), ak sa účastníci nedohodnú, alebo právny predpis neustanoví inak.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po dobe splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania.

Čl. 7

Vzájomná výmena nájomných bytov, sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu medzi nájomcami

1. Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajíateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s ním byt vymeniť.
2. Výmena bytu sa uskutoční na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajíateľa.

3. Prenajímateľ na základe podaných žiadosti o výmenu bytu overuje okolnosti a predpoklady výmeny. K vzájomnej výmene bytov zaujíma stanovisko aj komisia.
4. V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovujú podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda účinnosť uzatvorením nových nájomných zmlúv.
5. V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomníkov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
6. Na základe doporučenia OZ, resp. určenej komisie, v prípade výmeny bytov, nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.
7. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,
 - b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním predmetu nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

Čl.8

Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do nájomného bytu, sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu

Na prenajímateľa sa môže obrátiť so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je obec.

1. Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Obecnom úrade v Mníšku nad Hnilcom.
2. Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ hodlá prihlásiť.
3. Prenajímateľ udelí súhlas k prechodnému pobytu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, zať, nevesta alebo vnuk.
4. Prenajímateľ udelí súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, zať, nevesta, alebo vnuk.
5. Žiadateľom, ktorý nepreukáže hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcovi, súhlas k prihláseniu k trvalému alebo prechodnému pobytu nebude udelený.

čl. 9

Zánik nájmu bytu

1. Všeobecné možnosti a podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy, ak:
 - a) 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 do prenájmu inému,

- 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca využíva prenajatý byt na iné účely ako na bývanie.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
 4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 5. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený).

čl. 10 **Záverečné ustanovenia**

1. Na právne pomery neupravené týmto VZN sa vzťahujú všeobecne platné právne normy.
2. Na konanie podľa tohto nariadenia sa vzťahujú ustanovenia zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní.
3. Toto nariadenie bolo schválené uznesením č. 578/2017 Obecného zastupiteľstva v Mníšku nad Hnilcom zo dňa 18. 09. 2017 a nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

Ing. Ľudovít Kujnisch
starosta obce

ˆ - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	3.9.2017
ˆ - zverejnený na internetovej adrese obce dňa:	3.9.2017
ˆ - lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane):	13.9.2017
ˆ - Doručené pripomienky (počet) :	0
ˆ - VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Mníšku nad Hnilcom dňa:	18.9.2017
ˆ - VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Mníšek nad Hnilcom dňa:	19.9.2017
ˆ - VZN zvesené z úradnej tabule obce Mníšku nad Hnilcom dňa:	4.10.2017
ˆ - VZN nadobúda účinnosť dňom:	4.10.2017