

Všeobecne záväzné nariadenie číslo:2/2020

Obecné zastupiteľstvo v Beniakovciach na základe § 4 a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

v y d á v a VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE o podmienkach pridelovania nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obce Beniakovce

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN) na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 4 zákona. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov)

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:18.11.2019

Zverejnený na internetovej stránke obce dňa :18.11.2019

Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:18.11.2019

Dátum ukončenia pripomienkového konania: 03.12.2019

Pripomienky zasielať:

- písomne na adresu: Obec Beniakovce, Beniakovce 44, 044 42 Rozhanovce,

- elektronicky na adresu:obecbeniakovce@centrum.sk

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 04.12.2019

Schválené Všeobecne záväzné nariadenie na zasadnutí Obecného zastupiteľstva ,
č. 44/2019, dňa 06.12.2019

**Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa: 09.12 .2019 , VZN nadobúda účinnosť
dňom:01.01.2020.**

OBEC Beniakovce



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Beniakovce
č. 2/2020 o podmienkach prideľovania
nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného
v bytoch obce Beniakovce

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelenia obecných nájomných bytov:
 - **v nadstavbe nad materskou školou – 8. bytovú jednotku, nachádzajúcu sa na pozemku, parc.č. 51/3,51/4 a 51/5 v katastrálnom území Beniakovce so súpisným číslom 95, zapísaným na LV č. 378,**
 - **4. Bytová jednotka – polyfunkčný dom nachádzajúci sa na pozemku, parc.č. 68 a 328 v katastrálnom území Beniakovce so súpisným číslom 150 , zapísaným na LV č. 175,**
(ďalej len nájomných bytov), spôsob výpočtu nájomného v nájomných bytoch a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Obec Beniakovce môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelenia bytov, určenie nájomníka, zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
3. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov v ustanovení odseku 1 tohto článku je Obec Beniakovce, ktorá ich nadobudla združením finančných zdrojov Obce Beniakovce, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.
4. Obec Beniakovce ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.
5. Počas účinnosti zmluvy medzi Obcou Beniakovce a ŠFRB o poskytnutí podpory v zmysle ktorej je doba splácania poskytnutého úveru dohodnutá na 30 rokov, obec zachová nájomný charakter bytov. Po uplynutí uvedenej doby, resp. po splatení poskytnutého úveru je možné nájomný vzťah po vzájomnej dohode vlastníka nájomného bytu a nájomcu zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu a nájomcu zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu do osobného vlastníctva.

Článok II.

Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1. Žiadateľ o prenájom obecného bytu (ďalej len „žiadateľ“) podáva žiadosť o pridelenie obecného bytu písomne v podateľni Obecného úradu v Beniakovciach alebo na e-mailovú adresu: obecbeniakovce@centrum.sk.
2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania žiadosti. Pri predložení nekompletných podkladov vyzve obecný úrad žiadateľa o doplnenie.
3. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“, ktorý tvorí prílohu č. 1 VZN.

4. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
 - a) čestné vyhlásenia o majetkových pomeroch žiadateľa (z ktorých je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu), ktorý tvorí prílohu č. 2 VZN.
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c) doklad o výške mesačných príjmov všetkých osôb uvedených v žiadosti (okrem nezaopatrených detí) za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) držiteľ preukazu ZŤP predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia,
 - e) súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely v súlade s týmto VZN, ktorý tvorí prílohu č. 3.
5. Obec Beniakovce prednostne vyhovie žiadostiam občanov s trvalým pobytom v obci Beniakovce a občanom, ktorí sa do obce chcú vrátiť a občanom, ktorí sú rodáci obce Beniakovce.
6. Do zoznamu žiadateľov o byty sa nezaradia osoby, ktoré:
 - a) porušujú dobré mravy vo svojom bydlisku a jeho okolí
 - b) boli riešení komisiou verejného poriadku v obci Beniakovce
 - c) nepriaznivú bytovú situáciu zapríčinili vlastnou vinou
 - d) nemajú voči obci Beniakovce vysporiadané finančné vzťahy. Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu dvoch rokov. Po skončení tejto doby musí žiadateľ podať žiadosť znova.
8. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu vrátane príloh posudzuje Obecné zastupiteľstvo obce Beniakovce. Pri posudzovaní žiadostí zohľadňuje kritéria uvedené v článku III.

Článok III.

Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka

1. Obec Beniakovce prenájme byt nájomcovi, ktorým môže byť:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, alebo
 - b) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa ods. a). 3. V súlade s § 685 Občianskeho zákonníka a § 22 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní stanoví.

2. Obec Beniakovce pre zaradenie do zoznamu žiadateľov ďalšie podmienky, ktorými sú:
 - a) žiadateľ musí byť prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Beniakovce,
 - b) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy musí žiadateľ dosiahnuť vek 18 rokov,
 - c) žiadateľ musí preukázať, že má stály príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikateľskej činnosti, alebo dôchodku,
 - d) do zoznamu žiadateľov môže byť zaradený len jeden člen rodiny, to znamená, že v prípade ak žiadosť podajú súčasne manžel a manželka, jeden zo žiadateľov nebude do zoznamu zaradený,
 - e) žiadateľ nesmie mať vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
 - f) do zoznamu nebudú zaradení žiadatelia, ktorí za posledné tri roky počítané od nadobudnutia účinnosti tohto VZN nadobudli vlastnícke právo k bytu odkúpením nájomného bytu do osobného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy a následne ho predali tretej osobe,
 - g) žiadateľ a osoby s ním bývajúce musia mať splnené všetky záväzky voči obci.
3. Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa
 - c) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - d) dátum podania žiadosti
 - e) aktivity občana a jeho rodiny v obci
 - f) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem)
 - g) iné kritéria (odpredanej pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci)
 - h) aktívnu činnosť na prácach a službách nevyhnutých pre obec,
 - i) trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú,
 - j) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - k) včasné plnenie záväzkov voči obci.
4. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a nájomnej zmluve.
5. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - dobu nájmu,
 - výšku mesačného nájomného,
 - podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,

- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- skončenie nájmu,
- výšku finančnej zábezpeky,
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky.

6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec nájomcu informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie nájmu sa realizuje na základe novej zmluvy o nájme bytu, ostatné zmeny a doplnenia zmluvy o nájme bytu možno realizovať na základe dodatkov.
7. Nájomná zmluva ďalej musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky ja maximálne 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy o nájme bytu. V prípade, že k podpisu zmluvy o nájme bytu nedôjde je obec povinná finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
8. Finančná zábezpeka podľa ods. 5) slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nákladov na prípadné poškodenie bytu. Obec finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte.
9. Obec nie je oprávnená požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia priamo s užívaním bytu.
10. Nájomca je povinný dva mesiace pred skončením nájomného vzťahu požiadať o predĺženie doby nájmu, resp. doručiť obci písomné oznámenie, že chce nájomný vzťah ukončiť k termínu, na aký bola uzatvorená nájomná zmluva.
11. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
12. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Beniakovce v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
13. Finančná zábezpeka je po dobu nájmu vedená na osobitnom účte obce Beniakovce a môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu.
14. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Beniakovce a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 10.

Článok IV.

Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
3. Spôsob výpočtu nájomného za predmetné byty je uvedený v prílohe č. 4 tohto VZN.
4. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, dodávku studenej vody, elektrickú energiu, plyn.
5. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov. (Príloha č. 5 tohto VZN).

Článok V.

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
3. V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať a neuhradí nájomné, prenajímateľ postupuje v zmysle § 711 ods. 1 písm. d).

Článok VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže dať byt do podnájmu alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Beniakovciach dňa 06.12.2019 uznesením číslo 44/2019.
3. Týmto VZN č.2/2020 sa ruší VZN č. 6/2009 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch.

V Beniakovciach, dňa 18.11.2019

.....
Ing. Miroslav HALÁS
starosta obce

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko:
Trvalé bydlisko:
Dátum a miesto narodenia:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:
Telefón: E-mail:
Čistý mesačný príjem:

Údaje o manželovi/ke – druhovi /ke

Meno a priezvisko:
Trvalé bydlisko:
Dátum a miesto narodenia:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:
Telefón: E-mail:
Čistý mesačný príjem:

Údaje o maloletých detí žiadateľa, prípadne do 25. roku života dieťaťa

Meno, priezvisko a dátum narodenia

.....
.....
.....
.....

V dňa:

podpis žiadateľa

Prílohy:

- a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa (z ktorých je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu)
- b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku
- c) doklad o výške mesačných príjmov všetkých osôb uvedených v žiadosti (okrem nezaopatrených detí) za predchádzajúci kalendárny rok
- d) držiteľ preukazu ZŤP predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

Príloha č. 2

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/ánarodený/á/.....

Bytom

Č. OP

Vyhlasujem na svoju česť, že nie som vlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemám nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu, taktiež so mnou posudzované osoby nie sú vlastníkami bytu, bytového domu, alebo rodinného domu a tiež nemajú nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu.

Vyhlasujem, že údaje o majetku sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

.....

podpis žiadateľa

V Beniakovciach dňa

Meno a priezvisko, adresa trvalého pobytu dotknutej osoby

SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len
“zákon o ochrane osobných údajov“)

Titul, meno a priezvisko dotknutej osoby:

Adresa :

Dole podpísaná/podpísaný,, udeľujem týmto súhlas podľa zákona o ochrane osobných údajov obci Beniakovce so spracúvaním mojich osobných údajov v rozsahu / uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a jej prílohách.

Ďalej prehlasujem, že všetky údaje, ktoré som poskytol/poskytla obci Beniakovce sú pravdivé. Zároveň súhlasím s evidenciou a spracovaním poskytnutých údajov oprávnenými osobami obce Beniakovce za účelom a v rozsahu, ktorý je potrebný pre realizáciu procesu pridelovania nájomných bytov.

V prípade odvolania tohto súhlasu, alebo uplynutím lehoty, alebo v prípade, že poskytnuté údaje nebudú môcť byť zaktualizované sa obec Beniakovce zaväzuje, že v zmysle § 22 zákona o ochrane osobných údajov, osobné údaje, ktoré o mne získala, bezodkladne zlikviduje, alebo definitívne anonymizuje a ďalej bude využívať výlučne pre štatistické účely.

V Beniakovciach dňa

.....

podpis dotknutej osoby

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajíateľ vypočítavať nasledovne:

$$N = \frac{A}{B} \times B1 + C$$

N – výška mesačného nájomného

A – výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov v

B – celková plocha konkrétneho bytu v m²

B1 – podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

C – 15% z mesačného nájmu – fond opráv a údržby