

= N Á V R H =

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 2/2024
o podmienkach pridelovania nájomných bytov
v obci Torysa**

Obecné zastupiteľstvo v Toryse v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“).

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov v nájomných domoch vo vlastníctve obce Torysa, určených na nájom, kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, spôsob užívania nájomných bytov v bytových domoch a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov, postavených s podporou štátu – dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR pri spolufinancovaní Obcou Torysa z vlastných zdrojov.
3. Obec Torysa zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Obec Torysa ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

§ 2

Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových otázok môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Toryse: Obec Torysa, Torysa 28, 082 76 Torysa, alebo na e-mailovej adrese: starosta@obectorysa.sk.
2. V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje (príloha č. 1) :
 - meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - dátum narodenia žiadateľa
 - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
 - rodinný stav žiadateľa
 - počet ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať
 - stručný opis zdôvodnenia svojej žiadosti
 - telefónny kontakt žiadateľa
3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať za predchádzajúci kalendárny rok, t. j. mesačný čistý príjem domácnosti žiadateľa (všetkých ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať a môžu byť zárobkovo činní).

4. Žiadateľ o nájomný byt nesmie byť vlastníkom nehnuteľnosti, príp. komisia môže rozhodnúť o pridelení nájomného bytu aj takému žiadateľovi, ktorý vlastní nehnuteľnosť na bývanie, ale bude brať do úvahy objektívne príčiny (majetkové, rodinné a pod.).
5. V čase podania žiadosti má žiadateľ alebo osoba, ktorá bude v byte bývať, splnené všetky záväzky voči Obci Torysa (t. j. Obec Torysa neeviduje akékoľvek pohľadávky voči žiadateľovi).
6. O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ o byt vyzoomený písomnou formou.

§ 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname žiadateľov o pridelenie nájomného bytu podľa dátumu prijatia úplných žiadostí na Obecnom úrade v Toryse v súlade s registratúrnym denníkom.
2. Každú písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu posúdi a prerokuje Komisia pre sociálne otázky, bytové, zdravotníctva a školstva (ďalej len „Komisia“), ktorá v súlade s kritériami pridelovania nájomných bytov podľa tohto ods. 2. následne schvaľuje výber nájomníkov.
3. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu komisia zohľadňuje a vyhodnocujú nasledovné kritériá:
 - rodiny s deťmi
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na súčasné bytové, rodinné a sociálne pomery žiadateľa
 - dôvody bytovej potreby žiadateľa
 - trvalý pobyt na území obce Torysa, resp. rodinné väzby v obci Torysa
 - majetkové pomery žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
 - výška príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
 - žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, alebo bytu, ani jeho manžel/manželka, druh/družka
 - žiadateľ nemá voči obci Torysa žiadne pozdĺžnosti na daniach a poplatkoch
 - termín podania žiadosti
 - povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami)
 - o nájomný byt sa môže uchádzať aj občan inej obce, ale podmienkou je prihlásenie sa na trvalý pobyt v obci Torysa.

§ 4

Podmienky prenechania bytu do nájmu

1. Podmienky mesačného príjmu oprávnenej fyzickej osoby upravuje § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, pri opakovanom nájme § 12 zákona.
2. V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo iná osoba, ktorá bude v byte bývať príjem z pracovného pomeru, samostatne zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovaný príjem (materská, rodičovský príspevok, invalidný dôchodok, poberanie dávky v nezamestnanosti, poberanie nemocenskej dávky a pod.).

§ 5

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájomca je povinný do 15 dní od oznámenia o pridelení bytu v bytovom dome podpísať nájomnú zmluvu.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nepresiahne desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme vždy maximálne na dobu troch rokov bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a ak nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu v nájomnom byte.
5. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu bude od budúceho nájomcu požadovaná finančná zábezpeka maximálne vo výške 6 mesačných splátok nájomného. Finančnú zábezpeku musí nájomca uhradiť k dátumu podpísania zmluvy.

§ 6

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 najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
3. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO.
4. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovom dome samostatne.
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.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si realizuje nájomca na vlastné náklady.

§ 7

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

§ 8

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
2. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
3. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu.

§ 9

Zánik nároku na byt

1. Pokiaľ v stanovenej lehote nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.
2. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
4. V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní, zašle sa mu upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme bytu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

§ 10

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie nájomného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomca a osoby, ktoré užívajú nájomný byt na základe platnej nájomnej zmluvy sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce, ministerstva a príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

§ 11
Závěrečné ustanovenie

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa Občianskeho zákonníka, platného domového poriadku a nájomnej zmluvy.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN je príloha č. 1.
3. Toto VZN bolo prerokované a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Toryse dňa2024 uznesením č.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli.
5. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN Obce Torysa č. 6/2016 o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Torysa zo dňa 16.12.2016.

V Toryse, 19.04.2024

Ing. Jozef STEDINA, v.r.
starosta obce

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko: Titul:

Rodné priezvisko: Dátum narodenia:.....

Rodinný stav :.....

Trvalý pobyt:

Zamestnávateľ:

Údaje o manželke /manželovi/ druhovi družke:

Meno a priezvisko: Titul:

Rodné priezvisko: Dátum narodenia:.....

Rodinný stav :.....

Trvalý pobyt:

Zamestnávateľ:

Údaje o rodinných príslušníkoch domácnosti žiadateľa:

Meno, priezvisko	Vzťah k žiadateľovi	Dátum narodenia	Zamestnávateľ resp. škola

*Mám záujem o pridelenie bytu: 1-izbový, 2-izbový, 3-izbový, bezbariérový byt

Dôvody pre poskytnutie bytu (pravdivo popíšte Vašu bytovú situáciu a súčasné bytové pomery – prečo žiadate o pridelenie bytu, u koho bývate a pod):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov dáva žiadateľ o byt svojím podpisom písomný súhlas Obci Torysa na využívanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu na účely jej spracovania.

Podpis žiadateľa:.....

V Toryse, dňa:

(*vyberte jednu možnosť **PODČIARKNUTÍM** alebo **ZAKRÚŽKOVANÍM**, nehodiace sa **PREŠKRTNITE**)

DÔVODOVÁ SPRÁVA

K NÁVRHU VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA Č. 2/2024 O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI TORYSÁ

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce Torysa je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce, uzatvárania nájomných zmlúv a dodatkov k nájomným zmluvám, opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu tak, aby tieto procesy boli transparentné, ďalej stanovenie podmienok doby trvania nájmu a povinnostiach nájomcov, ktorým bol pridelený nájomný byt vo vlastníctve obce Torysa, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania alebo z rozpočtových prostriedkov obce Torysa.

VZN obsahuje ustanovenia zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktoré platia od 01.01.2011. Nevyhnutnou súčasťou jednotlivých článkov sú ustanovenia zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Predložený návrh všeobecne záväzného nariadenia obce je v súlade s Ústavou SR a ostatnými všeobecne záväznými predpismi SR.