

**Obec K Á L N I C A**

**PSČ 916 37 okr. Nové Mesto nad Váhom**

**––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––**

**Všeobecne záväzné nariadenie**

**č. 2/2023**

**zásady prideľovania nájomných bytov v obci Kálnica**

**,, Bytový dom ,,**

***Návrh VZN:***  *- vyvesený na úradnej tabuli obce Kálnica dňa :* ***09.05.2023.***

***Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN:***  *do* ***22.05.2023****.*

***Doručené pripomienky*** *: 0*

***VZN schválené*** *Obecným zastupiteľstvom v Kálnici dňa* ***29.05.2023*** *pod č. :* ***Uzn. 131- 2023/Z***

***VZN vyvesené*** *na úradnej tabuli obce Kálnica dňa :* ***30.05.2023.***

***VZN nadobúda účinnosť dňom 14.06.2023.***

Obecné zastupiteľstvo v Kálnici na základe ustanovenia 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z, z, o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov upravujúcom nájom nájomných bytov postavených z dotácií prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania ako bytov s osobitným režimom ***vydáva*** pre územie Obce Kálnica toto

**Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2023**

**O podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov** 

Článok I

**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) s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Kálnica 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.

1. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR s Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 z. z. v znení neskorších predpisov
3. Hospodárenie s bytmi s osobitným režimom zabezpečuje pre Obec Kálnica Obecný úrad Kálnica, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním NB, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha Obci Kálnica.

Článok 2

**Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom**

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarať bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osoby v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m2 pre byt bežného štandardu alebo 60 m2 pre byt nižšieho štandardu.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
   1. osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,

c) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak

- osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

- ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

- aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

d) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

e) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a

- ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o

neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,

* ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
* ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,

f) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,

g) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

1. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 sa vypočíta z príjmu, § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov, za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Životné minimum podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu,  § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov, za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu, § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.  za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. 
4. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov pochádzajúcich z obce Kálnica a tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

**Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Kálnica.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt” s povinnými prílohami, ktoré sú prílohou tohto VZN:
   1. čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
   2. potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo Rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
   3. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom.
3. Sociálna a bytová komisia pri Obecnom zastupiteľstve v obci Kálnica skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
5. Bytová komisia posúdi žiadosti a pridelí nájomné byty. Správu o pridelení nájomného bytu predloží na vedomie obecnému zastupiteľstvu.
6. Starosta obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa môže využiť právo pridelenia nájomného bytu aj občanovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v článku 2 bod 3.

Článok 4

**Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
   1. začiatok nájmu,
   2. dobu nájmu,
   3. výšku mesačného nájomného,
   4. podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
   5. výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
   6. opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
   7. podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
   8. skončenie nájmu,
   9. spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,

j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,

k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
   1. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným  predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
   2. ak nájomca je osobou podľa 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z. /Článok 2 ods. e tohto VZN/, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3 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 s osobitným režimom:
   1. nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa  22 ods. 3 písm. a) zákona,
   2. nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa 22 ods. 3 písm. b) zákona.
4. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (S 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona
5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
6. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie  presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
7. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. Nájomnú zmluvu na byt s osobitným režimom možno uzavrieť naj skôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. Ustanovenia odsekov 3 a 4 sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. f) /Článok 2 ods. e tohto VZN/.

Článok 5

**Záverečné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.

2. Prenajímateľ na stránke obce Kálnica zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.

3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Kálnica.

4. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2011 zo dňa 25.5.2011.

Milan Borcovan

starosta Obce Kálnica