

Obec Jelka



Návrh Všeobecne záväzné nariadenie obce Jelka č. 7/2024 o niektorých podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného

Zverejnené pred schválením: 08.11.2024

Zvesené pred schvaľovaním:

Schválené:

Vyvesené po schválení:

Nadobúda účinnosť:

Obec Jelka na základe ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní“)

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2024 o niektorých podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného

§ 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania obecných nájomných bytov v Jelke, spôsob výpočtu nájomného v nájomných bytoch a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- (2) Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov bude Obec Jelka, ktorá ich nadobudne výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Jelka, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom dopravy a výstavby SR.
- (3) Počas účinnosti zmluvy medzi Obcou Jelka a ŠFRB o poskytnutí podpory, v zmysle ktorej je doba splácania poskytnutého úveru 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 do osobného vlastníctva.

§ 2

Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

- (1) Obecny úrad v Jelke vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, poskytuje záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
- (2) Oprávnenou fyzickou osobou na pridelenie nájomného bytu je:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) 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 alebo aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) 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,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- (3) Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (4) Životné minimum podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené nepľnoleté 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.
- (5) Osobou podľa § 2 ods. 2 pís. f) tohto VZN je osoba, ktorá zabezpečuje v obci zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. Fyzickým osobám podľa prvej vety môže obec prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.
- (6) V súlade s § 685 Občianskeho zákonníka a § 22 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní stanoví Obec Jelka pre zaradenie do zoznamu žiadateľov ďalšie podmienky, ktorými sú:
- a) žiadateľ musí byť prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Jelka,
 - 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) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich nie je nižší, ako dvojnásobok životného minima,
 - e) 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,
 - f) žiadateľ nesmie mať vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
 - g) 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,
 - h) žiadateľ a osoby s ním bývajúce musia mať splnené všetky záväzky voči obci.
- (7) V prípade, že po schválení zoznamu žiadateľov tento nebude obsahovať dostatočný počet žiadateľov na pridelenie všetkých bytov, môže byť do zoznamu žiadateľov zaradený aj žiadateľ s trvalým pobytom mimo Obce Jelka, pri splnení ostatných podmienok definovaných v § 2, ods. 2 a ods. 6 tohto VZN.

§ 3

Určenie poradia v zozname žiadateľov

- (1) Zoznam žiadateľov o pridelenie bytov a úplnosť údajov v žiadostiach posudzuje a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Jelka.
- (2) V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo prílohách k nej, prenajímateľ takého žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
- (3) Obecné zastupiteľstvo obce Jelka zostaví návrh poradovníka žiadateľov na pridelenie nájomných bytov. Pri jeho zostavovaní sa berie ohľad aj na časové poradie evidovaných žiadostí. Poradovník schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Jelka.
- (4) Schválený poradovník žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli Obecného úradu v Jelke.

§ 4

Pridelovanie bytov

- (1) V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov prideluje nájomné byty starosta obce na základe schváleného poradovníka.

§ 5

Nájomná zmluva

- (1) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky, okrem prípadov, ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e) zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, 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 pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v zákone o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (3) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka.
- (4) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa § 2 ods. 2 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedené podmienky, avšak len na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok.

§ 6

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

- (1) Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Jelka finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo

výške nájomného za 6 mesiacov. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

- (2) Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Jelka a môže byť použitá na:
 - a) úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu.
- (3) V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Jelka a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2 tohto §.
- (4) Prenajímateľ vráti nájomcovi zloženú zábezpeku po ukončení nájomného vzťahu nasledovne: prenájomateľ si ponechá 100,00 € zo zloženej zábezpeky do vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu do 31.03. kalendárneho roku, ktorý nasleduje po ukončení nájomného vzťahu a zvyšnú časť zábezpeky vráti prenájomateľ nájomcovi do 30 dní po ukončení nájomného vzťahu.

§ 7

Výpočet nájomného za byty

- (1) Spôsob výpočtu nájomného za predmetné byty je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.

§ 8

Starostlivosť o nájomný byt

- (1) Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „vlastník nájomného bytu“) je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
- (2) Vlastník nájomného bytu je povinný tvoriť z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z osobitného rezervného fondu uhrádza preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv tvoreného podľa osobitného predpisu vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome. Rozdiel, ktorý vznikne pri tvorbe osobitného rezervného fondu podľa prvej vety a úhradou preddavkov podľa druhej vety, môže vlastník nájomného bytu použiť na úhradu zvýšených platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome rozhodnú o vyššej výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako je výška tvorby osobitného rezervného fondu podľa prvej vety, je vlastník nájomného bytu povinný tvoriť osobitný

rezervný fond vo výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

- (3) Ak byty a nebytové priestory v bytovej budove nie sú vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov podľa osobitného predpisu, vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí na účely tohto zákona z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom. Pri prvom prevode vlastníctva takéhoto nájomného bytu na inú osobu je doterajší vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi povinný zostatok prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy poukázať do fondu prevádzky, údržby a opráv vytvoreného podľa osobitného predpisu.
- (4) Ak bola na obstaranie nájomného bytu poskytnutá dotácia podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010, vlastník takéhoto nájomného bytu je povinný zriadiť osobitný rezervný fond a pri nakladaní s ním postupovať podľa odseku 2 alebo zriadiť fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy a pri nakladaní s ním postupovať podľa odseku 3.

§ 9

Osobitné ustanovenia

- (1) V nájomných bytoch, ktoré sú predmetom úpravy tohto VZN možno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- (2) Prevod vlastníckych práv k nájomným bytom je možné realizovať až po splnení podmienok definovaných v § 1. ods. 3 tohto VZN.
- (3) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
- (4) Nájomná zmluva na nájom bytu bude obsahovať zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom.
- (5) Nájomná zmluva na nájom bytu bude obsahovať vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- (6) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa použije § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

§ 10

Zánik nájmu bytu

- (1) Všeobecné možnosti a podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka v spojení s § 6 zák. č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov.
- (2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu za podmienok uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka v spojení s § 7 zák. č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov.
- (3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri 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.

§ 11

Protiprávne obsadenie bytu

- (1) Obec Jelka zabezpečí bezodkladne vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez platnej nájomnej zmluvy alebo inak porušil toto VZN.

§ 12

Záverečné ustanovenie

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie prerokovalo a schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Jelka dňa uznesením číslo
- (2) Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na pripomienkovanie občanov na úradnej tabuli obce Jelka a na webovom sídle obce Jelka dňa a zvesený dňa
- (3) Prijaté všeobecne záväzné nariadenie bolo zverejnené na úradnej tabuli obce Jelka a na webovom sídle obce Jelka dňa a zvesené dňa
- (4) Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia.
- (5) Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Jelka č. 2/2022 o niektorých podmienkach pridelenia obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného, ktoré bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Jelka uznesením č. 11./2022/OZ-1 zo dňa 22.02.2022.

V Jelke dňa

Ing. Gabriel Kiš
starosta obce

Príloha č. 1 k VZN č. 7/2024 o niektorých podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajíateľ vypočítavať nasledovne:

$$N = A / B \times B^1 + C$$

N – výška mesačného nájomného

A – výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B – celková podlahová plocha bytov v m²

B¹ – podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

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