

Všeobecne záväzné nariadenie číslo: 1/2022

Obecné zastupiteľstvo v Kolte na základe § 4 a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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 nájmu, podnájmu bytov a spôsobe výpočtu nájomného

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN) na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 1 zákona. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov)

Návrh vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 21.03.2022
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa: 21.03.2022
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: 21.03.2022
Dátum ukončenia pripomienkového konania: 05.04.2022

Pripomienky zasielať:

- písomne na adresu: Obec Kolta, Kolta 1, 941 33,
- elektronicky na adresu: podatelna@kolta.sk

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 06.04.2022

Všeobecne záväzné nariadenie obce Kolta č. 1/2022 schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 07.04.2022 Uznesením OZ v Kolte č.: 05/04/2022
Vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 08.04.2022
Zverejnené na webovom sídle obce: www.kolta.sk 08.04.2022
VZN nadobúda účinnosť dňom: 23.04.2022

OBEC KOLTA



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Kolta
č. 1/2022 o podmienkach nájmu, podnájmu
bytov a spôsobe výpočtu nájomného

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Toto VZN ustanovuje podmienky nájmu, podnájmu bytov, ku ktorým má obec právo nakladania ,spôsob výpočtu nájomného v nájomných bytoch a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Obec Kolta môže uzavrieť nájomnú zmluvu, zmluvu o podnájme za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku nájmu, podnájmu bytov, určenie nájomníka, zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

Článok II.

Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1. Žiadateľ o nájom, podnájom bytu (ďalej len „žiadateľ“) podáva žiadosť o nájom, podnájom bytu písomne v podateľni Obecného úradu v Kolte alebo na e-mailovú adresu: podatelna@kolta.sk.
2. Žiadosti o nájom, podnájom 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 nájom, podnájom bytu“, ktorý tvorí prílohu č. 1 VZN.
4. K žiadosti o nájom, podnájom 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 Kolta prednostne vyhovie žiadostiam občanov s trvalým pobytom v obci Kolta a občanom, ktorí sa do obce chcú vrátiť a občanom, ktorí sú rodáci obce Kolta.

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 Kolta
 - c) nepriaznivú bytovú situáciu zapríčinili vlastnou vinou
 - d) nemajú voči obci Kolta vysporiadané finančné vzťahy. Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
7. Žiadosť o nájom, podnájom bytu je v evidencii zaradená po dobu dvoch rokov. Po skončení tejto doby musí žiadateľ podať žiadosť znova.
8. Žiadosti o nájom, podnájom bytu vrátane príloh posudzuje komisia zriadená Obecným zastupiteľstvom obce Kolta. Pri posudzovaní žiadostí zohľadňuje kritéria uvedené v článku III.

Článok III.

Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka

1. Obec Kolta uzavrie zmluvu o nájme, podnájme bytu s nájomcom, ktorým môže byť:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, alebo
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 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
 - c) ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v čl. III ods. 1. písm. a) alebo b) tohto VZN, môže obec najviac na jeden rok uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou, ktorá nespĺňa podmienky uvedené v čl. III tohto VZN, len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce.
 - d) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa v dôsledku havarijnej situácie (požiar, záplava, víchrica a pod.) spôsobenej nezávisle od jej konania, prišla o bývanie, najviac však na dobu jedného roka s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu na základe súhlasu starostu obce v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením.
2. Obec Kolta pre zaradenie do zoznamu žiadateľov stanovuje ďalšie podmienky, ktorými sú:

- a) žiadateľ musí byť prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Kolta,
 - 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 nájom, podnájom 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 kritériá
 - 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 kritériá (odpredanie 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.
- 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 Kolta a rodiny s maloletými deťmi, pri splnení podmienok definovaných v tomto VZN.
4. O uzavretí zmluvy o nájme, podnájme bytu obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyšuje 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, spôsob jej vysporiadania pri skončení nájmu,
 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

 - vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt nemôže dať do podnájmu ďalšej osobe,

Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky, aj v tom prípade, keď žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím.

6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme, podnájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, zmluvy o podnájme, 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, zmluva o podnájme, ďalej musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho trojmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je 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 Kolta v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
13. Finančná zábezpeka je po dobu nájmu vedená na osobitnom účte obce Kolta a môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vznikutej škody spôsobenej nájomcom v nájmomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu.
14. V prípade skončenia nájmu bytu bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 13.
15. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je Obec Kolta povinná umožniť žiadateľovi prehliadku nájomného bytu.
16. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu Obci Kolta, tretím osobám, pokiaľ to vyžaduje osobitný právny predpis. a iných kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.

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, stočné, ďalej internetové a televízne pripojenie a energie spoločných priestorov.
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.

Článok V.

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

1. Nájom, podnájom bytu zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájom, podnájom bytu 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) občianskeho zákonníka.

Článok VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu Obce Kolta.
2. Nájomca bytu nemôže dať byt do podnájmu, alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch 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 Kolte dňa 07.04.2022 uznesením číslo 05/04/2022.

V Kolte dňa: 08.04.2022

.....
Lubor KRNČAN, v.r.
starosta obce

Žiadosť o nájom, podnájom izbového 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/žke:

Meno a priezvisko:

Trvalé bydlisko:

Dátum a miesto narodenia:

Štátna príslušnosť:

Rodinný stav:

Telefón: E-mail:

Čistý mesačný príjem:

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

Meno, priezvisko a dátum narodenia

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

Popis bytovej situácie za posledných 5 rokov vrátane súčasného stavu spolu s odôvodnením podania žiadosti o nájomný byt:

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

V dňa:

.....

podpis žiadateľa

Prílohy:

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

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 Kolte 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 Kolta so spracovaním 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 Kolta sú pravdivé. Zároveň súhlasím s evidenciou a spracovaním poskytnutých údajov oprávnenými osobami obce Kolta za účelom a v rozsahu, ktorý je potrebný pre realizáciu procesu prideľovania nájomných bytov.

V prípade odvolania tohto súhlasu, alebo uplynutím lehoty, alebo v prípade, že poskytnuté údaje nebudú môcť byť zaktualizované sa obec Kolta 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 Kolte dňa

.....

podpis dotknutej osoby

Spôsob výpočtu nájmu v nájomných bytoch

Výpočet nájmu v nájomných bytoch bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne:

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

N – výška mesačného nájmu

A. – výška mesačnej splátky nájmu bytového domu

B. – celková podlahová plocha bytov v m²

B1 – podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

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