

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Korňa

číslo 1/2023

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu

NÁVRH VZN

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli Obce Korňa: 06. 02. 2023

Zverejnený na webovej stránke Obce Korňa: 06. 02. 2023

Začiatok lehoty na pripomienkovanie: 06. 02. 2023

Ukončenie pripomienkového konania:

Počet pripomienok uplatnených k návrhu: 0

Návrh zvesený z úradnej tabule:

SCHVÁLENÉ VZN č. 1/2023

Na rokovaní Obecného zastupiteľstva v Korni dňa 24.02.2023 uznesením č. /2023

Celkový počet poslancov OZ Korňa: 9

Počet prítomných poslancov na rokovaní: 9

Vyvesené na úradnej tabuli a webovej stránke obce:

Zvesené z úradnej tabule:

Návrh

Obec Korňa na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Korňa

číslo 1/2023

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe

výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu

Prvá časť

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1.1 Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Korňa (ďalej iba „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Korňa (ďalej iba „ONB“) a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.

1.2 Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Korňa, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou z finančných zdrojov Obce Korňa, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom dopravy a výstavby SR.

1.3 Obec Korňa vykonáva správu týchto bytov.

1.4 Obec Korňa zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30. rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Druhá časť

Čl. 2

Podmienky pridelenia ONB

2.1 Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Korňa, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Korňa.

2.2 Mesačný príjem žiadateľa 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, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2.3 Nájomný byt sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Podľa § 22 ods. 3 oprávnenu fyzickou osobou 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,
 - 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 rodičia 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.

§ 22 ods. 4 – pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. 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.

§ 22 ods. 5 – 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 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.

§ 22 ods. 6 – podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 22 ods. 7 - Obec ustanoví vo svojom VZN okruh oprávnených fyzických osôb podľa odseku 3 písm. f) vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa. Týmto fyzickým osobám môže obec prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

2.4 Fyzickým osobám podľa § 22 ods. 3 písm. b) tretieho bodu prenajme maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.

2.5 Sumy životného minima podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Opatrenie MPSVR SR č. 244/2021 Z. z. o úprave súm životného minima) sú **platné vždy od 1.7. kalendárneho roka.**

2.6 Za zaopatrené neplnoleté dieťa sa považuje fyzická osoba pred dovŕšením 18 roku, ktorá sa nepripravuje sústavne na budúce povolanie, je zamestnaná a má vlastný príjem alebo je zaevidovaná v evidencii nezamestnaných a poberá podporu alebo inú sociálnu dávku.

2.7 Za nezaopatrené dieťa sa považuje dieťa do skončenia povinnej školskej dochádzky, najdlhšie však do dovŕšenia 25 rokov, ak sa sústavne pripravuje na budúce povolanie štúdiom, alebo sa nemôže sústavne pripravovať na budúce povolanie alebo vykonávať zárobkovú činnosť pre chorobu alebo úraz.

2.8 Do zoznamu uchádzačov o ONB sa nezaradia občania, ktorí:

a) porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní).

b) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

Čl. 3

Podávanie žiadosti

3.1 Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade Korňa v zozname o uchádzačov.

3.2 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)
- 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) čestné prehlásenie, žiadateľa, resp. plnoletých spoluposudzovaných osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Korňa, že v prípade pridelenia nájomného bytu do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy požiadajú o pridelenie trvalého pobytu v obci

3.3 Každá žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podpísaná, odôvodnená a musí obsahovať najmä:

- a) meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.,
- b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
- c) miesto trvalého pobytu, príp. prechodného pobytu, korešpondenčnú adresu
- d) meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
- e) počet osôb, ktoré sa do bytu nast'ahujú – menovite s dátumom narodenia
- f) popis súčasnej bytovej situácie

3.4 Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ do 30 od doručenia žiadosti písomne vyzvaný Obecným úradom Korňa na doplnenie alebo opravu žiadosti. Ak tak neurobí v stanovenej lehote, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.

3.5 Žiadatelia sú evidovaní v zozname žiadateľov o pridelenie bytu, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

3.6 Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcu sa jeho osoby, rodiny, bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.

3.7 Žiadateľ bude zaradený do evidencie žiadateľov o nájom bytu, ak:

- a) podá žiadosť o nájom bytu, ktorá musí mať písomnú formu a náležitosti zverejnené vo vzore tlačiva na webovom sídle obce
- b) ku dňu podania žiadosti dovŕšil plnoletosť
- c) žiadateľ alebo manžel/manželka, druh/družka, **nie je** nájomcom alebo spoločným nájomcom nájomného alebo družstevného bytu alebo rodinného domu, **nie je** vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu a **nie je** stavebníkom bytu, resp. rodinného domu, nemá právo užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinnému domu; tieto skutočnosti žiadateľ preukazuje čestným vyhlásením

d) ku dňu podania žiadosti má zaplatené všetky záväzky voči obci Korňa

3.8 Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu 3 rokov odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti – doba evidencie.

3.9 Do evidencie žiadateľov nebude zaradený žiadateľ, ktorý

- a) bol nájomcom mestského alebo obecného bytu a nájomný vzťah bol s ním ukončený výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c),d), alebo g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- b) je nájomcom mestského alebo družstevného bytu, alebo rodinného domu
- c) má právo užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinnému domu
- d) je voči žiadateľovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti vedené exekučné konanie

3.10 Žiadateľ bude vyradený z poradovníka žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve obce, ak:

- a) prestane spĺňať jednu z podmienok uvedených v článku 3 ods. 3.6.
- b) nenahlási zmeny údajov podľa článku 3 ods. 3.5.
- c) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti
- d) odmietne prijať voľný byt vo vlastníctve obce poskytujúci vhodné bývanie, ktorý mu bol ponúknutý obcou
- e) dôjde k úmrtiu žiadateľa
- f) o vyradenie písomne požiada
- g) bude so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu vo vlastníctve obce
- h) si do uplynutia doby evidencie žiadosti nepodá „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“

Čl. 4

Podmienky a postup pri pridelení bytov

4.1 Poradie uchádzačov evidovaných v poradovníku nie je rozhodujúce pri pridelení bytu do nájmu.

4.2 Kritériá určené obcou pre posudzovanie poradia uchádzačov o byt evidovaných v poradovníku:

- a) naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá, sociálne pomery uchádzača o byt, zdravotné dôvody uchádzača o byt,
- b) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec,
- c) potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

4.3 Trvalý pobyt žiadateľa v obci Korňa a dátum zaevidovania žiadosti do poradovníka s tým, že skoršie zaevidovaná žiadosť má prednosť pred ostatnými.

4.4 Prednostné právo na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Korňa a rodiny s maloletými deťmi.

4.5 V prípade, že žiadateľ výslovne uvedie, že žiada o pridelenie bytu iba bežného štandardu/kategórie, nestráca poradie v poradovníku žiadateľov pokiaľ bude voľný byt nižšieho štandardu/kategórie.

4.6 Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do termínu uvedeného na rozhodnutí o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka žiadateľov o nájomný byt.

4.7 Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje Bytová komisia obce Korňa (ďalej len SK“) v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a schváli po zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.

4.8 Obecný úrad Korňa pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú, na jeden rok, ktoré musia byť schválené obecným zastupiteľstvom.

4.9 Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o schválení, resp. neschválení nájomnej zmluvy na základe dôvodov hodných osobitného zreteľa, t. j. môže rozhodnúť o uprednostnení iného žiadateľa zo zoznamu uchádzačov umiestnenom nižšie v poradovníku.

4.10 Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku finančnej zábezpeky za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

4.11 Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.

4.12 Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenajatie bytu.

4.13 Nájomné zmluvy v BD č. s. 637 uzavreté pre schválením tohto VZN sa riadia podmienkami schválenými VZN č. 1/2010.

4.14 Nové nájomné zmluvy v BD č. s. 637 sa riadia už schváleným VZN č. 1/2023 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu.

Čl. 5

Osobitné podmienky na pridelenie bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

5.1 Pri prideľovaní bytov sa postupuje podľa článku 4 tohto VZN s tým, že žiadateľ musí zároveň spĺňať podmienky uvedené v tomto článku VZN.

5.2 Oprávnenou fyzickou osobou v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB je fyzická osoba podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

5.3 Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku.

5.4 Pri novopostavených nájomných bytoch sa postupuje nasledovne:

- a) zo zoznamu žiadateľov, ktorý je doplnený o doklady v zmysle článku 5 bodu 5.2. sa vytvorí návrh poradníka žiadateľov, ktorí splnili podmienky v zmysle článku 3 bodu 3.6.,
- b) návrh poradníka sa predloží na odsúhlasenie komisií zloženej z 5 členov obecného zastupiteľstva (ďalej len „bytová komisia“) a po pripomienkovaní sa odporučí výsledný poradník na rozhodnutie starostke obce.

ČL. 6

Zásady správy obecných nájomných bytov

6.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok s možnosťou nasledovného opakovaného predĺženia vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné podanie žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

6.2 Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 5 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Korňa žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.

6.3 Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN Obce Korňa odporučí starostovi obce na podpísanie zmluvy.

6.4 Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starostka obce.

6.5 U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

6.6 U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

6.7 Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

6.8 K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

6.9 V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, obec Korňa zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

Čl. 7

Priebeh nájmu

7.1 Vlastník obecného nájomného bytu dohaduje s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.

7.2 Ak sa vlastník ONB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.

7.3 Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy. Vykonanie úprav v ONB je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.

7.4 Nájomca nemôže v ONB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka ONB.

Čl. 8

Zánik nájmu bytu

8.1 Nájom obecného nájomného bytu zaniká:

- a) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 5 ods.1 tohto VZN predĺžená.
- b) Písomnou dohodou medzi Obcou Korňa ako správcou a nájomcom.
- c) Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.

8.2 Vlastník môže po odporučení „Bytovej komisie“ písomne vypovedať nájom ONB nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:

- a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
- c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu Obce Korňa ako vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.

8.3 Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.

8.4 Smrťou.

Tretia časť

Čl. 9

Výška nájomného bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

9.1 Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu, konkrétne 2,9 %.

9.2 Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom, ktorý bude uvedený v nájomnej zmluve (ďalej len „nájomná zmluva“).

9.3 Pri výpočte cien poskytovaných služieb spojených s užívaním nájomného bytu sa vychádza z predpokladaných nákladov za spotrebu energií a z ročného vyúčtovania k 31.5. kalendárneho roka.

9.4 Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

9.5 V cene nájomného sú zahrnuté náklady vlastníka potrebné k zabezpečeniu prevádzky ONB ako sú: náklady na splátky úveru pre ŠFRB SR a úroky, poisťné, náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, náklady na údržbu a opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu.

9.6 Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne:

Východiskové údaje:

Oprávnené náklady stavby pre potreby ŠFRB a dotácie: 2 027 721,30 €

Podlahová plocha bytov spolu: 1 707,38 m²

Vlastné zdroje: 150 066,34 €

Spolu: 2 177 787,60 €

Výpočet:

$2\,027\,721,30\text{ € (OC)} + 150\,066,34\text{ (VZ)} : 1\,707,38\text{ m}^2 = 1275,51\text{ €/m}^2/\text{rok}$ z toho 2,9 % = 36,99 :

$12 = 3,08\text{ €/m}^2/\text{mesiac}$

Mesačná splátka úveru : 4637,36 €

Mesačné nájomné od nájomcov : 6 165,98 €

„Nájomný bytový dom A (18 bytových jednotiek) Korňa“

| Číslo bytu | Rozloha bytu v m ² | Počet izieb | Nájomné v € | Nájom na opravy v € | Spolu za byt v € |
|------------|-------------------------------|--------------|-------------|---------------------|------------------|
| Byt č. 1 | 49,61 | 2-izbový byt | 152,79 | 26,36 | 179,15 |
| Byt č. 2 | 30,03 | 1-izbový byt | 92,49 | 15,96 | 108,45 |
| Byt č. 3 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 4 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 5 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 6 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 7 | 30,03 | 1-izbový byt | 92,49 | 15,96 | 108,45 |
| Byt č. 8 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 9 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |

| | | | | | |
|-----------|-------|--------------|--------|-------|--------|
| Byt č. 10 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 11 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 12 | 30,03 | 1-izbový byt | 92,49 | 15,96 | 108,45 |
| Byt č. 13 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 14 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 15 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 16 | 64,29 | 3-izbový byt | 198,01 | 34,17 | 232,18 |
| Byt č. 17 | 64,29 | 3-izbový byt | 198,01 | 34,17 | 232,18 |
| Byt č. 18 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |

„Nájomný bytový dom B (18 bytových jednotiek) Korňa“

| Číslo bytu | Rozloha bytu v m ² | Počet izieb | Nájomné v € | Nájom na opravy v € | Spolu za byt v € |
|------------|-------------------------------|--------------|-------------|---------------------|------------------|
| Byt č. 1 | 49,61 | 2-izbový byt | 152,79 | 26,36 | 179,15 |
| Byt č. 2 | 30,03 | 1-izbový byt | 92,49 | 15,96 | 108,45 |
| Byt č. 3 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 4 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 5 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 6 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 7 | 30,03 | 1-izbový byt | 92,49 | 15,96 | 108,45 |
| Byt č. 8 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 9 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 10 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 11 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |

| | | | | | |
|-----------|-------|--------------|--------|-------|--------|
| Byt č. 12 | 30,03 | 1-izbový byt | 92,49 | 15,96 | 108,45 |
| Byt č. 13 | 49,42 | 2-izbový byt | 152,21 | 26,26 | 178,47 |
| Byt č. 14 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 15 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |
| Byt č. 16 | 64,29 | 3-izbový byt | 198,01 | 34,17 | 232,18 |
| Byt č. 17 | 64,29 | 3-izbový byt | 198,01 | 34,17 | 232,18 |
| Byt č. 18 | 48,33 | 2-izbový byt | 148,86 | 25,68 | 174,54 |

„Nájomný bytový dom č. s. 637 Korňa“

Východiskové údaje:

Obstarávacia cena bytu: 45 132,74 €

Podlahová plocha bytu: 44,53 m²

Výpočet:

$45\,132,74 : 44,53\,m^2 = 1013,54\,€/m^2/rok$ z toho 2,9 % = $36,78 : 12 = 2,45\,€/m^2/mesiac$

| Číslo bytu | Rozloha bytu v m ² | Počet izieb | Nájomné v € | Nájom na opravy v € | Spolu za byt v € |
|------------|----------------------------------|--------------|-------------|------------------------|------------------|
| Byt č. 1 | 44,53 | 2-izbový byt | 109,10 | 25 | 134,10 |
| Byt č. 2 | 44,53 | 2-izbový byt | 109,10 | 25 | 134,10 |
| Byt č. 3 | 44,53 | 2-izbový byt | 109,10 | 25 | 134,10 |
| Byt č. 4 | 44,53 | 2-izbový byt | 109,10 | 25 | 134,10 |

Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za el. energiu, vodu a poplatky za odvoz TKO.

Čl. 10

Nájomná zmluva bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

10.1 Pri prvom pridelení nájomného bytu postaveného s podporou ŠFRB a podľa ustanovení tohto VZN je možné nájomnú zmluvu uzatvoriť len na dobu určitú, v trvaní najviac na 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

10.2. Nájomnú zmluvu s nájomcom nie je možné uzatvoriť na dobu neurčitú.

10.3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky a to okrem prípadu, ak:

- a) nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, podľa osobitného predpisu, ktorému sa prenájma nájomný byt, spĺňajúci podmienky stanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
- b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e), ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

10.4 Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010, a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na 1 rok.

Čl. 11

Opakované uzatvorenie nájmu bytov, na ktoré bola poskytnutá

dotácia na obstaranie nájomného bytu

11.1 V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN a v osobitnom predpise.

11.2. Obec Korňa bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

11.3. Následne je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v zmysle aktuálnej právnej normy.

11.4. Podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré musí žiadateľ a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, spĺňať:

- a) ku dňu podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má uhradené všetky záväzky voči obci Korňa (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálny odpad),
- b) nie je vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu,
- c) uhradza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca,
- d) má trvalý pobyt na adrese prideleného nájomného bytu,
- e) dodržiava domový poriadok a pravidlá slušného správania, či podmienky uvedené v nájomnej zmluve bez toho, že by boli na nájomcu sťažnosti zo strany susedov a ostatných nájomníkov bytového domu. V prípade ich porušovania, dokladovanými opakovanými zápisnicami polície, nájomník stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

11.5 K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy u nájomných bytov postavených zo ŠFRB je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:

- a) potvrdenie – na účely pridelenia/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného Daňovým úradom,
- b) kópiu daňového priznania,
- c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok,
- d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
- e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materská, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),

11.6 V prípade, že prenajímateľ nájomných bytov zistí, že nájomca alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti v žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zamlčia alebo uvedú

neúplné, alebo nepravdivé informácie súvisiace s opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy, bude to prenajímateľ považovať za dôvod k nepredĺženiu nájomnej zmluvy.

11.7 O opakovanom uzatvorení nájmu rozhoduje starostka obce.

Čl. 12

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

12.1 Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Korňa finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške **3 - násobku mesačného nájomného** a to pred podpisom nájomnej zmluvy.

12.2 Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 3 - mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Korňa a môže byť použitá na:

- a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
- b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za tri kalendárne mesiace.

Štvrtá časť

Čl. 13

Osobitné ustanovenia

13.1 Obecné nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MDV SR o ďalšom naložení s bytom.

13.2 Obec môže ONB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Skutkový stav posúdi OZ.

13.3 Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, Okresného úradu a obce Korňa s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

13.4 Starostka obce má právo na udelenie súhlasu a je oprávnená:

- a) na základe vyzvania bezpečnostných zložiek na otvorenie bytu v prípade podozrenia, že nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb,
- b) na uloženie majetku osamelého zomrelého, ktorý sa nachádzal v byte, pokiaľ sa s majetkom nenaloží inak.

13.5 Pri uvoľnení nájomného bytu sa postupuje tak, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce možno uzavrieť s uchádzačom evidovaným v poradovníku o byt, podľa poradia určeného v tomto VZN s tým, že o pridelení bytu do nájmu žiadateľovi, ktorý je evidovaný v poradovníku uchádzačov o byt, rozhoduje starostka obce.

13.6 V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Korňa a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2, písm. a) a b).

Čl. 14

Domový poriadok

14.1 Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Čl. 15

Záverečné ustanovenia

15.1 Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Korňa.

15.2 Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverený Obecný úrad Korňa a hlavný kontrolór obce.

15.3 Toto VZN Obce Korňa o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. /2023 zo dňa 24. 02. 2023.

15.4 Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť

Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia Obce Korňa číslo 1/2023 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu sa ruší VZN č. 1/2010, ktoré upravuje nájom bytov schválené uznesením OZ č. 60/2010 zo dňa 28. 05. 2010.

15.5 Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Korňa nadobúda účinnosť po 15-tich dňoch od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce Korňa, t. j. dňom

Ing. Marianna Bebčáková
starostka obce

Obecný úrad Korňa
Korňa č. 517
023 21 Korňa

Vec: **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko:
Trvalé bydlisko:
Dátum a miesto narodenia:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:
Telefón: e-mail:

Údaje o manželovi /ke/ - druhovi /ke

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

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

Meno, priezvisko a dátum narodenia:
.....
.....

Čestne prehlasujem, že údaje, ktoré som uviedol/la v žiadosti sú pravdivé. Som si vedomý/á právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného prehlásenia v zmysle zákona č. 71/ 1967 Z. z. o správnom konaní v zmysle neskorších predpisov, ako aj následkov, ktoré vedú k vyradeniu mojej žiadosti z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.

V dňa:

.....
podpis žiadateľa

- Prílohy:** a.) čestné vyhlásenia 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.
e) čestné prehlásenie, žiadateľa, resp. plnoletých spoluposudzovaných osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Korňa, že v prípade pridelenia nájomného bytu do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy požiadajú o pridelenie trvalého pobytu v obci

Bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého, prechodného bydliska:

1. Žiadateľ v súčasnosti býva:

- a) u rodičov
- b) u iných príbuzných
- c) u cudzích (podnájom, slobodáreň, ubytovňa), uviesť kde:
- d) inde, uviesť kde:

2. Počet rodín žijúcich v súčasnosti v jednom byte s rodinou žiadateľa

3. Počet osôb žijúcich v súčasnosti v jednom byte s rodinou žiadateľa (okrem členov domácnosti zahrnutých do žiadosti). U každej osoby uviesť meno a priezvisko a vzťah ku žiadateľovi:

.....

4. Bývanie rodiny:

- a) rodina býva spolu
- b) rodina nebýva spolu (z dôvodu nevyriešenej bytovej situácie)
 - b1) žiadateľ s partnerom nebývajú spolu
 - b2) rodičia a nezaopatrené deti nebývajú s rodičmi (uviesť bližšie):
 - b3) iné (uviesť):
- c) nevzťahuje sa

5. Uviesť, kto je vlastníkom – nájomcom bytu, rodinného domu, v ktorom má žiadateľ trvalé bydlisko:

(v prílohe priložiť aktuálny list vlastníctva (www.katasterportal.sk) a nájomnej zmluvy na byt alebo dom, kde ste prihlásený na trvalý pobyt)

.....

6. Uviesť, či je žiadateľ alebo partner žiadateľa vlastníkom, resp. spoluvlastníkom nehnuteľností vhodných na bývanie (bytu, rodinného domu):

(pokiaľ áno, v prílohe priložiť aktuálny list vlastníctva (www.katasterportal.sk))

- a) Áno, stručné uviesť, prečo nehnuteľnosť neužíva na bývanie
- b) Nie

7. Vzďialenosť zamestnávateľa, resp. výkonu zamestnania od miesta trvalého pobytu v kilometroch a pravidelnosť dochádzky za prácou z miesta trvalého pobytu (denná, turnusová ai.):

- u žiadateľa:

- u partnera žiadateľa:

8. Mám záujem, resp. uprednostnil by som pridelenie:

- a) jednoizbového bytu v bytovom dome
- b) dvojizbového bytu v bytovom dome
- c) trojizbového bytu v bytovom dome

D. Iné okolnosti súvisiace so žiadosťou (napr. závažné zdravotné pomery žiadateľa, ZŤP)

1. Zdravotné postihnutie žiadateľa alebo člena domácnosti zahrnutého do žiadosti

(u každého uviesť meno a priezvisko a mieru postihnutia).

Možno uviesť aj typ postihnutia.

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

E. Dôvod podania žiadosti :

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

F. Spracovanie osobných údajov

„Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V Korni, dňa

.....
podpis žiadateľa