



**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE KOŠICKÁ POLIANKA
č.4/2020**

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov a spôsobe
výpočtu nájomného v bytoch obce Košická Polianka**

Návrh VZN č. 4/2020

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 24.06.2020
Zverejnený na webovom sídle obce dňa: 24.06.2020
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: 24.06.2020
Dátum ukončenia pripomienkového konania: 09.07.2020
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 10.07.2020

**Schválené všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2020 uznesením č. 110/2020 zo dňa
12.11.2020**

Na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa:	12.11.2020
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli a webovej stránke obce dňa:	16.12.2020
VZN nadobúda účinnosť dňom:	01.01.2021

Mgr. Marta Petrilová
starostka obce



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Košická Polianka č. 4/2020 o podmienkach pridelovania nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obce Košická Polianka

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania obecných nájomných bytov – bytového domu so 16 nájomnými bytmi a príslušnej technickej vybavenosti na parcele č. KNC 293/4, 293/1, 599 k.ú. Košická Polianka (ďalej len nájomných bytov), spôsob výpočtu nájomného v nájomných bytoch a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Obec Košická Polianka môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov, určenie nájomníka, zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
3. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov v ustanovení odseku 1 tohto článku je Obec Košická Polianka, ktorá ich nadobudla združením finančných zdrojov Obce Košická Polianka, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.
4. Obec Košická Polianka ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.
5. Počas účinnosti zmluvy medzi Obcou Košická Polianka a ŠFRB o poskytnutí podpory, v zmysle ktorej je doba splácania poskytnutého úveru dohodnutá na 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 a nájomcu zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu do osobného vlastníctva.

Článok II. Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1. Žiadateľ o prenájom obecného bytu (ďalej len „žiadateľ“) podáva žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu, výlučne osobne písomnou formou v podateľni Obecného úradu v Košickej Polianke.

2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované prostredníctvom registartúrneho strediska obecného úradu Košická Polianka, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania kompletnej žiadosti. Pri predložení nekompletných podkladov vyzve obecný úrad žiadateľa o doplnenie. Do poradovníka sa žiadateľ zaradí až po predložení chýbajúcich podkladov.
3. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“, ktorý tvorí prílohu č. 1 VZN.
4. 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), 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 Košická Polianka zverejní zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu – poradovník na webovom sídle obce www.kosickapolianka.sk.
6. Do zoznamu žiadateľov o byty sa nezaradia osoby, ktoré:
 - a) boli riešené komisiou verejného poriadku v obci Košická Polianka,
 - b) nemajú voči obci Košická Polianka vysporiadané finančné vzťahy, žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu dvoch rokov. Po skončení tejto doby musí žiadateľ podať žiadosť znova.
8. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu vrátane príloh posudzuje Obecné zastupiteľstvo obce Košická Polianka. Pri posudzovaní žiadostí zohľadňuje kritéria uvedené v článku III.

Článok III.

Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka

1. Obec Košická Polianka prenájme byt nájomcovi, ktorým môže byť:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.

decembri predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, alebo

- b) 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 a spĺňa podmienky príjmu podľa ods. a). 3. V súlade s § 685 Občianskeho zákonníka a § 22 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní stanoví.
2. Obec Košická Polianka pre zaradenie do zoznamu žiadateľov stanovuje ďalšie podmienky, ktorými sú:
- a) Žiadateľ, ktorý je prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Košická Polianka po dobu 1 kalendárneho roka pred podaním žiadosti je uprednostnený pred ostatnými žiadateľmi,
 - 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 nájomný vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu, ktorý trvalo obýva a užíva.
 - 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, ktoré s ním žijú na trvalom bydlisku musia mať splnené všetky záväzky voči obci.
3. Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa
 - c) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - d) dátum podania kompletnej žiadosti
 - e) aktivity občana a jeho rodiny v obci
 - f) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem)
 - g) trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú,
 - h) trvalý pobyt v obci a občania, ktorí sa do obce chcú vrátiť a občania, ktorí sú rodáci obce Košická Polianka
 - i) majetkové pomery žiadateľa a osôb s nim bývajúcich,
 - j) včasné plnenie záväzkov voči obci,

4. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyší 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,
 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky.

6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy 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 ďalej musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného 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 Košická Polianka v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
13. Finančná zábezpeka je po dobu nájmu vedená na osobitnom účte obce Košická Polianka a môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia

- poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu.
14. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Košická polianka a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 10.

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 a vývoz obsahu žumpy.
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. (Príloha č. 5 tohto VZN).

Článok V.

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. Nájom bytu vo vlastníctve obce 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).

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže dať byt do podnájmu alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce 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 Košickej Polianke dňa 12.1.2020 Uznesením číslo 110/2020, nadobúda účinnosť dňa 01.01.2021

Adresát
Obec Košická Polianka
Košická Polianka 122
044 41 Košická Polianka

Žiadosť o pridelenie 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 /ke

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

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

Meno, priezvisko a dátum narodenia

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

Mám záujem o pridelenie jednoizbového, dvojizbového, trojizbového bytu.
(nehodiace sa škrtať)

V dňa:

podpis žiadateľa

Prílohy:

- a) čestné vyhlásenie 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

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/ánarođený/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 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 Košická Polianka so spracúvaním 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 Košická Polianka sú pravdivé. Zároveň súhlasím s evidenciou a spracovaním poskytnutých údajov oprávnenými osobami obce Košická Polianka 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 Košická Polianka 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 dňa

.....
podpis dotknutej osoby

Príloha č. 4

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne:

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

N – výška mesačného nájmu

A – výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu 16 nájomných bytov bytového domu v Košickej Polianke

B – celková plocha konkrétneho bytu v m²

B1 – podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

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