Obecné zastupiteľstvo Obce Ruskov v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2024

O podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v bytoch postavených s podporou štátu

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prideľovania obecných nájomných bytov v nadstavbe Zdravotného strediska a vlastných, ktoré nepodliehajú osobitnému režimu (ďalej len nájomných bytov), spôsob výpočtu nájomného v nájomných bytoch a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.

2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obce Ruskov, ktorá ich nadobudla nadstavbou Zdravotného strediska financovanou združením finančných zdrojov Obce Ruskov, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja.

3. Počas účinnosti zmluvy medzi Obcou Ruskov 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 do osobného vlastníctva.

4. Obec Ruskov zabezpečuje správu a prenajímanie nájomných bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. a občianskeho zákonníka.

§ 2

Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

1. Obecný úrad v Ruskove vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomných bytov v poradí v akom boli ich žiadosti zaevidované. Poskytuje záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti. Informuje ich o spôsobe podávania žiadosti a podmienkach prideľovania nájomných bytov.

2. V dostatočnom časovom predstihu pred zostavovaním poradovníka obec vyzve písomne žiadateľov zaradených v zozname žiadateľov na predloženie potrebných podkladov preukazujúc splnenie podmienok pre pridelenie bytu.

3. Žiadatelia o nájomný byt vo vlastníctve obce, ktorý nepodlieha osobitnému režimu sú vedení v osobitnom poradovníku o pridelenie nájomného bytu.

4. Informácie o uvoľnení bytu sociálneho bývanie obec Ruskov zverejní na webovom sídle obce.

5. Žiadosti o zaradenie do zoznamu žiadateľov o byt sociálneho bývania môžu záujemcovia podávať nepretržite.

§ 3

Určenie poradia v zozname žiadateľov a prideľovanie bytov

1. Zoznam žiadateľov o pridelenie bytov a úplnosť údajov v žiadostiach posudzuje a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Ruskove.

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 takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

3. Obecné zastupiteľstvo zostaví návrh poradovníka žiadateľov na pridelenie nájomných bytov zvlášť pre každý typ bytu (jednoizbový, dvojizbový, trojizbový). Pri jeho zostavovaní sa berie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí, ich úplnosť a ostatné závažné dôvody, ktoré sú prvoradé v súlade s podmienkami, ktoré tvoria súčasť **Prílohy č. 1** tohto VZN.

4. V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov prideľuje nájomné byty starosta obce na základe schváleného poradovníka.

§ 4
Nájomná zmluva

1. Obec uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky.

2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok stanovených nájomnou zmluvou.

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 nepožiada fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa § 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedené podmienky, avšak len na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

5. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný najneskôr 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Ruskov finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov.

6. Každý nájomca sociálneho bývania, ktorý požiada o predlženie nájomnej zmluvy má povinnosť predložiť príjem za predchádzajúci kalendárny rok minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu v súlade s platnou nájomnou zmluvou.

§ 5
Výmena bytov

1. Výmena bytov v obci Ruskov sa môže uskutočniť len na dobrovoľnej dohody nájomcov a len s písomným súhlasom obce, podľa § 714 Občianskeho zákonníka.

2. Žiadosť o výmenu bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná a doručená do podateľne obce Ruskov. Podnet k výmene bytu dávajú nájomcovia bytov, ktorí majú záujem byty medzi sebou vymeniť.

3. Obec na základe podanej žiadosti o výmenu bytu overí opodstatnenosť a predpoklad výmeny a v 30 dňovej lehote oznámi svoje stanovisko žiadateľom.

4. Dohoda o výmene bytov sa uzatvára výlučne písomnou formou a nadobúda platnosť uzatvorením nájomných zmlúv.

5. Súčasťou dohody je čestné vyhlásenie nájomníkov o tom, že poznajú skutkový stav meneného bytu a preto nebudú požadovať opravy bytu.

6. Predmetom výmeny môžu byť len byty finančne vysporiadané, bez nedoplatkov a pohľadávok.

7. Výmena bytu sa nemôže uskutočniť s nájomníkom, ktorému nájom zanikol uplynutím doby nájmu a nepožiadal o opakované predĺženie nájomnej zmluvy alebo s nájomcom, ktorý podal žiadosť o ukončenie nájmu.

8. Pri schválení žiadosti o výmenu bytu sa vyžaduje uznesenie obecného zastupiteľstva v Ruskove.

§ 6
Výpočet nájomného za byty

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

2. Výšku nájomného za jednotlivé byty, spôsob a čas jeho úhrady upraví prenajímateľ v nájomnej zmluve.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.

§ 7

Zánik nájmu bytu

1. Prenajímateľ môže dať nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu po jej prerokovaní v obecnom zastupiteľstve so súhlasom starostu obce z dôvodov uvedených v nájomnej zmluve.

§ 8

Záverečné ustanovenie

1. Toto Všeobecné záväzné nariadenie bolo schválené uznesením OZ č. 99/2024 dňa 06.03.2024.

2. Zmeny a doplnky VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom po jeho zverejnení.

4. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN obce č. 2/2019 o podmienkach prideľovania Obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch nadstavby Zdravotného strediska v Ruskove.

V Ruskove dňa 07.03.2024

RNDr. Martin Smrčo

starosta obce

Prílohač.1

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch nadstavby ZS

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch nadstavby ZS bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne

$$N = \frac{A}{B} \times B^1 + C + D$$

N - výška mesačného nájomného

A - výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B - celková podlahová plocha bytov v m²

B^1 - podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

C - fond údržby a opráv

D - pevne stanovená cena – osobitné režijné náklady

.....

Konkrétny výpočet

Byt.č	M2	nájomné	FO	OR	služby	spolu	FZ
1	50,1	87,50	18,14	3	46,36	155	651,84
2	51	89,09	18,46	3	44,45	155	645,30
3	58,2	101,67	21,07	3	54,26	180	736,44
4	58,2	101,67	21,07	3	54,26	180	736,44
5	50,1	87,50	18,14	3	41,36	150	633,84
6	51,9	90,66	18,79	3	37,55	150	656,70
7	67,4	117,74	24,40	3	64,86	210	852,84
SPOLU	386,9	675,83	140,07	21	343,10	1.180	4.913

Oprávnené náklady - 280.151,28 €, Mesačná splátka do ŠFRB – 675,83 €

Fond opráv – 724,09 €/1m2, OR – os. režijné náklady, FZ – finančná zábezpeka

Ž I A D O S Ť O N Á J O M N Ý B Y T

Obec Ruskov
Slančícka 94
044 19 Ruskov

1. Žiadateľ: ..... dátum narodenia: .....

   bytom: ..... rodinný stav: .....

   žiadam týmto o pridelenie obecného nájomného bytu v nadstavbe Zdravotného strediska obce Ruskov, Slančícka č. 97

2. Mená rodinných príslušníkov, ktorí budú v byte bývať spoločne so žiadateľom:

Meno a priezvisko:	dátum narodenia:	vzťah k žiadateľovi:
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

3. Popis súčasnej bytovej situácie:

.....

.....

.....

V ..... dňa ....

Zoznam príloh k žiadosti o nájomný byt

a) určenie hranice životného minima na posúdenie žiadosti o pridelenie bytu v obecných nájomných bytoch v Ruskove č. 97

b) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok (predtlačené tlačivo),

c) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru, ochranu pre obyvateľov obce alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce, (ak je relevantné)

d) potvrdenie Odboru miestnych daní a poplatkov Obce v Ruskove o uhradení všetkých záväzkov voči obci Ruskov poskytne obec,

e) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie,

f) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom v podiele 1/2 vo väčšom byte, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území obce a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
   - čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti,
   - čestné vyhlásenie žiadateľa, že si nepriaznivú bytovú situáciu nezapríčinil predajom vlastného bytu alebo rodinného domu.

g) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné, ak je to relevantné)

h) kópia výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa, (ak je to relevantné)

i) kópia právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode manželov, kópia právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa, (ak je to relevantné)

j) Prenajímateľ na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí pre každý typ bytu podľa izbovitosti Zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky v súlade s § 3 tohto VZN.

k) V prípade zistenia rozdielov a zatajenia skutočností bude žiadateľ vyradený zo Zoznamu žiadateľov o byt

(a)Určenie hranice životného minima na posúdenie žiadosti o pridelenie bytu v obecných nájomných bytoch v Ruskove č. 97

Meno žiadateľa:	

Domácnosť	**Životné minimum domácnosti v € platné do 30.6.2024**	**Minimálna výška príjmu (mesačne)**	**Maximálna výška príjmu (mesačne)**
	Opatrenie MPSVaR SR č. 174/2020 Z.z.	3-násobok ŽM	4-násobok ŽM
Jednočlenná	268,88	806,64	1075,52
(plnoletá FO)			
Dvojčlenná	391,65	1174,95	1566,6
(plnoletá FO + 1 dieťa)			
Dvojčlenná	456,45	1369,35	1825,8
(plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO)			
Trojčlenná	514,42	1543,26	2057,68
(plnoletá FO + 2 deti)			
Trojčlenná	660,53	1981,59	2642,12
(plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 1 dieťa)			
Štvorčlenná	637,19	1911,57	2548,76
(plnoletá FO + 3 deti)			
Štvorčlenná	701,99	2105,97	2807,96
(plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 2 deti)			
Päťčlenná	759,96	2279,88	3039,84
(plnoletá FO + 4 deti)			
Päťčlenná	824,76	2474,28	3299,04
(plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 3 deti)			

Poznámka: Výška životného minima je každoročne stanovená v rozpätí od 1. 7. aktuálneho roku - do 30.6. nasledujúceho roku.

(b) POTVRDENIE O PRÍJME

Meno a priezvisko: .....

Dátum narodenia: .....

Trvalý pobyt: ..... **PSČ:** .....

Zamestnávateľ (názov a sídlo)**:** .....

..... IČO: .....

potvrdzuje, že menovaný/á je u neho zamestnaný/á od ..... do .....

Príjmy podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znp. potvrdené zamestnávateľom:

Položka	Suma v EUR
Základ dane za predchádzajúci kalendárny rok **202...** (Riadok č. **3** z Ročného zúčtovania preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti)	
Daň podľa §15 zákona (znížená o daňový bonus) za rok **202...**	
Priemerný čistý mesačný príjem za predchádzajúcich 6 mesiacov od podania žiadosti, t.j. obdobie od ..... do.....	

Potvrdzujem, že menovaný/á ☐ je* ☐ nie je* v skúšobnej alebo vo výpovednej lehote.

(*hodiace sa označte „X“)

Dňa .....

.....
pečiatka zamestnávateľa
a podpis zodpovedného pracovníka

V prípade, že žiadateľ /spolužiadateľ je SZČO, alebo si za predchádzajúci kalendárny rok sám podával daňové priznanie, predloží k žiadosti o prenájom nájomného bytu fotokópiu daňového priznania A alebo B a fotokópiu Potvrdenia o podaní daňového priznania

(f) ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Dolupodpísaný/á ..... nar.: .....

trvalým pobytom: .....číslo OP: .....

vyhlasujem na svoju česť, že k mojej žiadosti o riešenie bytovej situácie som predložil/a všetky príjmy v zmysle § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Ďalej čestne vyhlasujem, že ja ani žiaden člen mojej domácnosti nie je nájomcom, vlastníkom v podiele 1/2 vo väčšom byte, rodinnom dome, alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území obce Ruskov a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu a že v posledných troch rokoch nenadobudol vlastnícke právo odkúpením bytu do osobného vlastníctva a následne ho predal tretej osobe.
Čestné vyhlasujem, že ja ani žiaden člen mojej domácnosti si nepriaznivú bytovú situáciu nezapríčinil predajom vlastného bytu alebo rodinného domu.

Som si vedomý/á následkov, ktoré by ma postihli v prípade zistenia nepravdivosti údajov v tomto vyhlásení.

Týmto prehlásením zároveň dobrovoľne v zmysle § 5 písm. a) a v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov **udeľujem svoj súhlas** s použitím mojich osobných údajov uvedených v žiadosti (a jej prílohách) o poskytnutie obecného nájomného bytu **OBCI RUSKOV** pre účely výberového konania na pridelenie bytu po dobu nevyhnutnú k ich spracovaniu*, resp. po dobu trvania nájmu.

Dňa .....

.....
vlastnoručný podpis

*Uvedený súhlas v zmysle § 14 ods.3 zákona č. 18/2018 Z. z. Dotknutá osoba má právo kedykoľvek odvolať súhlas so spracovaním osobných údajov, ktoré sa jej týkajú, písomne listom doručeným do podateľne Obecného úradu Ruskov.

Pravidlá pre zostavovanie poradovníka

žiadateľov o pridelenie bytov bežného štandardu

určených na nájom pre obyvateľov obce obstaraných z verejných prostriedkov

1. Obec Ruskov (ďalej len „prenajímateľ“) na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu zostaví, po uzávierke podania prihlášok pre každý typ bytu podľa izbovitosti, návrh zoznamu žiadateľov. Prenajímateľ žiadateľov v návrhu zoznamu predbežne zoradí podľa výšky bodovej hodnoty. O poradí žiadateľov s rovnakou bodovou hodnotou alebo koeficientom rozhodne komisia žrebovaním. Na základe takto zostaveného návrhu zoznamu žiadateľov **Komisia školstva, výchovy a sociálnych vecí** zostaví pre jednotlivé typy bytov podľa izbovitosti návrh poradovníka.

2. Pre zostavenie poradovníka použije Komisia tieto kritériá:

a/ Žiadateľom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím **20 bodov**
Za každú ďalšiu osobu so zdravotným postihnutím v domácnosti **plus 5 bodov**.

b/ Žiadateľ je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom, alebo osoba, ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce. **20 bodov**

c/ Žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov alebo je žiadateľom osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, nakoľko u týchto oprávnených osôb na poskytnutie sociálneho bývania v byte sa na výšku príjmu neprihliada. **20 bodov**

d/ Žiadateľom je rodina **20 bodov**
Na jedno dieťa plus **5 bodov**
Na dve deti plus **10 bodov**
Na tri a viac detí plus **15 bodov**
Za rodinu sa považuje manžel a manželka.

e/ Žiadateľ je druh a družka **10 bodov**
Na jedno dieťa plus **5 bodov**
Na dve deti plus **10 bodov**
Na tri a viac detí plus **15 bodov**

f/ Aspoň jeden so žiadateľov má trvalý pobyt v Ruskove **100 bodov**
Za najmenej 5 rokov trvalého pobytu plus **20 bodov**

g/ Doba podania žiadosti o byt za každý celý mesiac **0,5 bodu**

Po vyhodnotení žiadostí bude poradie upravené nasledovne:

a) pre 1 až 2 člennú rodinu sa pridelí 1 izbový byt
b) pre 3 a viac člennú rodinu sa pridelí 2 alebo 3 izbový byt.

V osobitných prípadoch je možno voľný nájomný byt prideliť aj mimo poradovníka z dôvodu naliehavej potreby.