

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE Č. 1/2015

o pridelovaní a hospodárení s nájomnými obecnými bytmi vo vlastníctve obce Vyhne.

Obecné zastupiteľstvo vo Vyhniach podľa §6 ods. 1 a podľa § 11. ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s použitím príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva pre obec Vyhne toto

Všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní a hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Vyhne (ďalej len VZN)

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov o b e c n ý c h bytov vo vlastníctve o b c e V y h n e a o postupe pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve o b c e V y h n e s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec V y h n e bude vykonávať správu týchto bytov prostredníctvom spoločnosti v rámci správcovskej zmluvy.
4. Obec V y h n e garantuje zachovanie nájomného charakteru bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a MDVaRR SR minimálne po dobu 40 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

§ 2

Režim nakladania s obecnými nájomnými bytmi

Obecné nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nasledujúce ďalšie podmienky:

1. Mesačný príjem nájomcov - osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu určenú zákonom, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
2. Mesačný príjem nájomcu - žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.

§ 3

Zásady správy obecných nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 1 rok s možnosťou následného a opakovaného predĺženia vždy o maximálne 3 roky.
2. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. U predmetných bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákona.
4. U predmetných bytov nemožno realizovať výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe.
5. U predmetných bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

6. Žiadateľ je povinný predložiť na obecný úrad vo Vyhniach doklady o tom, že spĺňajú podmienky určené týmto VZN.
7. Nájomca obecného nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na o b e c n ý úrad vo Vyhniach každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v § 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa § 8 ods. 3 tohto VZN.
8. Nájomca obecného nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy na dobu určitú.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie plnú zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
10. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas bez pripomienok s podmienkami nájomnej zmluvy stanovenými týmto VZN.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúha, Obec V y h n e prostredníctvom správcu zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.
12. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne, vždy do 15. dňa v danom mesiaci
13. V nájomnej zmluve sa dohodne výška finančnej zábezpeky vo výške trojmesačného nájomného, ktorá bude budúcim nájomcom uhradená a pripísaná na účet obce najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy pred podpisom nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
14. Finančná zábezpeka podľa odseku 13 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhradu prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na svojom účte obce.
15. Finančná zábezpeka podľa ods. 13, resp. jej pomerná časť bude vrátená tiež pri ukončení nájomného vzťahu s prihliadnutím na odpočítanie uspokojených potrieb nájomcu.

§ 4

Režim podávania žiadosti o obecný nájomný byt

Žiadosti o pridelenie o b e c n é h o nájomného bytu sa podávajú písomne a evidujú sa na Obecnom úrade vo Vyhniach . Každú žiadosť o pridelenie nájomného bytu prerokuje Komisia sociálnej starostlivosti (ďalej len sociálna komisia), zriadená pri obecnom zastupiteľstve. Žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky stanovené týmto VZN sociálna komisia odporučí zaradiť do poradovníka žiadateľov o nájom.

1. Žiadateľom o nájom bytu môže byť:
 - a) Fyzická osoba spôsobilá na právne úkony
 - b) Fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, ak nájomný byt žiada pre fyzickú osobu, s ktorou je v pracovnom pomere
2. Žiadosť musí byť vyplnená úplne a pravdivo. K žiadosti musí žiadateľ na základe výzvy obecného úradu priložiť hodnoverné listiny, preukazujúce skutočnosti splnenia určených podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi pre pridelovanie bytov.

3. Poradovník žiadateľov o nájom bytu vedie obecny úrad v chronologickom poradí tak, ako boli odporučené sociálnou komisiou zriadenou pri obecnom zastupiteľstve. Poradovník musí obsahovať dátum zaradenia žiadateľa do poradovníka.
4. Do poradovníka žiadateľov pre pridelenie nájomných bytov môže byť zapísaná oprávnená fyzická osoba – žiadateľ, ktorý spĺňa podmienky VZN a ktorý pre pridelenie nájomných bytov financovaných z dotácie ministerstva DVaRR SR a z úverov štátneho fondu rozvoja bývania spĺňa podmienky zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 1 je:
 - a) Osoba žijúca v domácnosti ¹⁾ s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 1. Členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. Ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. Aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, na základe riadnej pracovnej zmluvy, po doložení písomného a zdôvodneného odporúčenia zamestnávateľa,
 - c) Osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ²⁾, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) Osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu. ³⁾
6. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa § 3 zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Mesačný príjem 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.
7. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. Decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
8. Osoba zapísaná do poradovníka žiadateľov (ďalej len žiadateľ) o pridelenie nájomného bytu musí ďalej spĺňať nasledovné kritériá:
 - a) Žiadateľ, ani žiadny iný člen spoločnej domácnosti žiadateľa nesmie byť na území obce Vyhne vlastníkom bytu, rodinného domu, alebo inej nehnuteľnosti vhodnej na bývanie.
 - b) Žiadateľ k žiadosti o pridelenie nájomného bytu doloží čestné vyhlásenie o tom, že nemá voči obci Vyhne žiadne podlžnosti
 - c) Žiadateľ musí preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu a minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti nesmie byť nižší ako životné minimum stanovené zákonom platné v čase podávania žiadosti a u bytov postavených s podporou štátnej dotácie nesmie byť nižší ako životné minimum + 150,00 €.
9. Žiadateľom podľa ods. 5 písm. b) odst. 3 môže byť prenajatých maximálne 10% bytov postavených s podporou štátu z dotácií MDVaRR SR a z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR.
10. Žiadosti žiadateľov sa evidujú po dobu dvoch rokov odo dňa zaradenia žiadateľa do poradovníka. Po uplynutí tejto lehoty ak žiadateľovi nebude pridelený byt, je

žiadateľ povinný svoju žiadosť bez vyzvania obnoviť, inak bude z evidencie vyradená.

11. Žiadosť žiadateľa, ktorý je v omeškaní s plnením akéhokoľvek záväzku, vrátane príslušenstva voči obci, sa do poradovníka nezaradí až do doby vysporiadania záväzku.
12. Žiadosť môže byť vyradená z evidencie i z poradovníka na základe uznesenia sociálnej komisie pri obecnom zastupiteľstve, v prípade ak v žiadosti budú uvedené nepravdivé údaje, resp. ak preukázateľne pominú podmienky pre pridelenie bytu podľa tohto VZN.

§ 5

Režim pri prideliťovaní o b e c n é h o nájomného bytu

1. Obecne zastupiteľstvo na svojom zasadnutí určí nájomcov obecných nájomných bytov. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov odporučených príslušnou sociálnou komisiou prihliadajúc na sociálne pomery žiadateľa, prípadnú spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.
2. Starosta obce má oprávnenie mimo poradovníka prideliť celkom j e d e n voľný byt z celkového počtu obecných nájomných bytov.
3. Obecny úrad vo Vyhniach zverejní poradovník na úradnej tabuli a internetovej stránke obce.
4. Obec Vyhne pripraví nájomnú zmluvu a vyzve žiadateľov o obecny nájomny byt na podpis nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje s t a r o s t a o b c e . Nájomná zmluva bude uzatvorená vždy na dobu určitú podľa § 3 ods. 1 tohto VZN.

§ 6

Opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu

1. Nájomník o b e c n é h o nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle § 3 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 3 mesiace pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na O b e c n ý úrad vo Vyhniach písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje sociálna komisia pri obecnom zastupiteľstve a o b e c n é zastupiteľstvo rozhodne o predĺžení nájomnej zmluvy. Schválenú nájomnú zmluvu resp. jej dodatok o predĺžení platnosti nájomnej zmluvy za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

§ 7

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s nájmom bytu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájmom bytu prenajímateľovi vo výške a lehotách tak, ako je dohodnuté v platnej nájomnej zmluve, vrátane jej platných dodatkov.
2. Nájomca bytu prenajatého zmluvou o nájme prenajatej veci je povinný nájomné a plnenia spojené s nájmom bytu platiť prenajímateľovi.
3. V prípade, že si nájomca riadne a včas neplní povinnosť úhrady nájomného a plnení spojených s nájmom bytu prenajímateľ nie je povinný vykonávať údržbu a opravy zariadení bytu, okrem havarijných, život a zdravie ohrozujúcich prípadov.

§ 8

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle § 3 ods. 1 tohto VZN
2. Písomnou dohodou medzi Obcou V y h n e a nájomcom.
3. Správca je povinný vlastníčkovi bytov ohlásiť bez odkladu uvoľnenie bytu, nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu, neplnenia si povinností nájomcom podľa nájomnej zmluvy a tohto VZN.
4. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi alebo prenajímateľovi.
5. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce V y h n e výpoveď nájmu obcou V y h n e alebo správcom nastáva ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky stanovené v § 4 predmetného VZN
 - b) porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného 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 v spoločnej domácnosti, napriek písomnému napomenutiu porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce V y h n e 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) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
6. Nájom o b e c n é h o nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 9

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných prislúchajúcich právnych predpisov.
2. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.
3. Výnimku z tohto VZN (okrem s t a r o s t u obce §5 ods.2) môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov v znení neskorších predpisov.
4. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje o b e c n é zastupiteľstvo vo Vyhniach formou dodatkov.
5. Týmto VZN sa ruší platnosť VZN č. 7/2013zo dňa 13.12.2013
6. Žiadatelia o pridelenie bytu zaradení do evidencie zostávajú v tejto evidencii naďalej s tým, že budú postupne vyzvaní k obnove žiadostí podľa tohto VZN.

7. Na tomto VZN sa uznieslo obecné zastupiteľstvo vo Vyhniach uznesením č. 22/2015 zo dňa 23.4.2015. Účinnosť nadobúda 15. dňom zverejnenia na úradnej tabuli obce.

Vladimír Bevelaqua v.r.
starosta obce

Dátum zverejnenia na úradnej tabuli obce: 27.4.2015

Dátum zvesenia z úradnej tabule obce: 11.5.2015

-
- 1) § 115 Obč. zákonníka
 - 2) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - 3) Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov