

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 2/2016



o správe nájomných bytov a spôsobe ich pridelovania na území obce Veľké Pole v nájomnom bytovom dome s 8 b. j.

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Poli v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov, zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom rozvoji bývania v znení neskorších zmien a doplnkov, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2016 o správe nájomných bytov a spôsobe ich pridelovania na území obce Veľké Pole v nájomnom bytovom dome s 8 b. j.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia („ďalej len VZN“) je stanovenie podmienok o správe nájomných bytov a stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov v bytovom dome vo vlastníctve obce, ktoré budú financované prostredníctvom úveru čerpaného zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Veľké Pole s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

4. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva po dobu **30 rokov** od vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Správu bytového domu bude vykonávať Obec Veľké Pole.

§ 2

Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomný byt možno poskytnúť fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona o životnom minime :
 - a) prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima,
 - b) prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje štvornásobok životného minima ak :
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
2. Príjmy pre nájomcu a osoby s ním bývajúce sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Žiadateľovi podľa ods. 1, možno poskytnúť nájomný byt ak :
 - a) žiadateľ je občan SR a v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,
 - b) žiadateľ neužíva žiaden iný byt ako nájomca alebo spoločný nájomca, nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu.
4. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na tri roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy na dobu určitú tri roky, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na dobu desať rokov s možnosťou opakovaného predĺženia.
6. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a o možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

7. Žiadateľ nájomného bytu musí mať v čase podania žiadosti splnené všetky záväzky voči obci.
8. Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce (starosta) zo súhlasom obecného zastupiteľstva, môže udeliť výnimku z uvedených podmienok.

§ 3

Zásady správy nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú a to najviac na tri roky. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Nájomnú zmluvu uzatvára so žiadateľom štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva.
3. Nájomca uhradí zábezpeku vo výške štvormesačného nájmu. Finančná zábezpeka bude zložená nájomcom pred podpísaním nájomnej zmluvy. Bude slúžiť na zabezpečenie platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
4. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov.
5. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie služieb s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
6. Nájomca je povinný do 30 dní predložiť Obecnému úradu vo Veľkom Poli každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v § 2 tohto VZN.
7. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa (obce):
 - a) prihlasovať na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nemožno prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť v odôvodnených prípadoch vstup do bytu.

8. U týchto bytov nie je možné realizovať prevod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka (výmenu bytu ani prevod vlastníckych práv).
9. Súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN.

§ 4

Posudzovanie žiadosti

1. Podané žiadosti sa evidujú na obecnom úrade, obecné zastupiteľstvo ich prehodnotí v súlade s podmienkami VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov.
2. Každý žiadateľ obdrží toto VZN a dotazník, ktorý musí obsahovať :
 - a) meno a priezvisko (rodné číslo),
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
 - c) menovite osoby, ktoré budú bývať v byte a budú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - d) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.
3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zaradení podľa dátumu podania žiadosti.
4. Obecné zastupiteľstvo prerokuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili podmienky podľa § 2 tohto VZN, zostaví poradovník žiadateľov a určí spôsob prideľovania nájomných bytov. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje nájomcu 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
5. Žiadateľ, ktorý pošle späť dotazník s prílohami podľa ods. 2 a uvedie nepravdivé údaje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše bude vyradený z poradovníka.
6. Výmena bytov medzi uchádzačmi sa môže vykonať pred podpísaním nájomnej zmluvy iba so súhlasom štatutárneho zástupcu obce.

§ 5

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokoj bývania ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky.

§ 6

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi vlastníkom, t. j. obcou Veľké Pole a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu,
 - d) smrťou nájomcu a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci.

2. So súhlasom obecného zastupiteľstva a štatutárneho zástupcu obce písomnou výpoveďou, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky v § 2 ods. 1 až 8 tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za služby vyplývajúce s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
 - c) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

3. Nájom bytu zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určený príslušným doručovacím úradom.

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

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

§ 7

Osobitné a záverečné ustanovenie

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške 0.5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv je súčasťou výšky mesačného nájomného.
2. Podmienky tohto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.

3. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
5. Po zániku nájmu vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od vypratania bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
6. Na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia obce Veľké Pole č. 2/2016 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na území obce sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Poli uznesením č. 50/2016, zo dňa 18.11.2016
7. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 07.12.2016

Vo Veľkom Poli, dňa 18.11.2016

Vyvesené na úradnej tabuli: 21.11.2016

Zvesené z úradnej tabuli: 07.12.2016

.....
František Demeter
starostka obce