Všeobecné záväzné nariadenie

obce Radava

č. 1/2016

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov - Bytový nájomný dom 12 b. j.

Schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 11/040216/18 zo dňa 04.02.2016
Vyvesené na úradnej tabuli pred konaním OZ dňa 18.01.2016
Vyvesené na úradnej tabuli po schválení OZ dňa 04.02.2016
Zvesené z úradnej tabuli dňa 21.02.2016

Toto VZN nadobúda účinnosť od 21.02.2016

Obecné zastupiteľstvo v Radave, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 odst.1 a ods.3, písm. a/ a podľa § 6 odst. 1 v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zákonom č. 607/2003 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

Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2016
O nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov BND 12 b. j.

§ 1
Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia, (ďalej len „VZN") je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB") a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Radava s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

4. Obec Radava bude vykonávať správu týchto bytov.

§ 2
Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky podľa „Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V.1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania" a tieto ďalšie podmienky:

1. Na základe schválenia obecným zastupiteľstvom, obec prenajme žiadateľovi pridelený byt. Žiadateľom môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním 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. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, musí byť vyšší o výšku mesačného nájomného ako životné minimum vypočítané pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta rovnako, ako v ods. č. 1 tohto §.

3. Žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere, ak sú manželia, aspoň jeden musí byť zárobkovo činný alebo v trvalom pracovnom pomere.

4. Žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Radava alebo bez trvalého pobytu a po podpísaní nájomnej zmluvy bude občanom tejto obce. Pri prideľovaní bytu sa prihliada na to, či žiadateľ je občan obce Radava, má maloleté deti, je držiteľ ZŤP, dôchodca resp. bezdetní manželia.

5. Nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou.

6. Žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

7. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky vedenej v ods. 6 tohto §.

8. Žiadateľ musí deklarovať schopnosť zloženia finančnej hotovosti na účet obce do 15 dní od doručenia rozhodnutia, že žiadateľ bol vybratý ako budúci nájomca vo výške šesťmesačného nájomného prideleného bytu.

§ 3
Zásady správy nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú na dobu 3 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

2. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

3. Výška nájmu sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov.

4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.

5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka ani výmenu bytov.

6. Žiadateľ je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Radava každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v § 2 ods. 1 až 8 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa § 6 tohto VZN.

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

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.

9. Súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanoveným týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.

10. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

11. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné zmeny a ani iné zásadné zmeny v prenajatom byte.

§ 4
Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti, ktoré sa evidujú na obecnom úrade prerokuje obecné zastupiteľstvo v súlade s podmienkami určenými týmto VZN, rozhodne či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov.

2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať :
   a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa,
   b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
   c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

   Prílohou dotazníka zaslaného späť je:

   a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne,
   b) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa § 2, ods. 8 tohto VZN.

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

4. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v §2 a §3 tohto VZN. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov pri zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, od spolupráce žiadateľa s obcou, trvalého bydliska, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.

5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.

6. Obecný úrad v Radave zverejní zápisnicu a poradovník nájomníkov na úradnej tabuli.

§ 5
Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši dobu 3 rokov s možnosťou predĺženia tejto zmluvy vždy na dobu maximálne 3 roky. V prípade zdravotne postihnutých osôb, ak spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom § 143 písm. d) zákona č. 50/1976, v znení neskorších zmien, doba nájmu môže byť najviac na 10 rokov. V prípade, ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 odst. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce, na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

3. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške nájomného za 6 mesiacov. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

4. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa :
   a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
   b) realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

5. Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

§ 6
Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 tohto VZN predĺžená.

1. Písomnou dohodou medzi správcom Obcou Radava a nájomcom.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.

4. Na základe návrhu starostu obce so súhlasom obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

   a) nespĺňa podmienky v §2, ods.1 až 8 tohto VZN, resp. v §5tohto VZN,
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia 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 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,

f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

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

§ 7
Záverečné ustanovenie

1. Podľa výnosu MV a RR č. V- 1/2007 § 5 ods. 2 písm. b) a c), obec môže 10 % NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v §2 resp. §3, ak tento žiadateľ zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, najmenej však 1 byt, alebo obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

OBEC RADAVA
2

Ing. Marian Chrenko
starosta obce