

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE Sedliská Č. 01/2013 O NAKLADANÍ S NÁJOMNÝMI BYTMI VO VLASTNÍCTVE OBCE SEDLISKÁ

Obecné zastupiteľstvo Obce Sedliská na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy SR, podľa § 4 ods. 1 a ods. 3. písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona č. 607/2003 Z.z. a nov. zák. č. 302/2012 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších výnosov

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Sedliská č.01/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Sedliská.

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Sedliská s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. U uvedených bytov obec zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Článok 2

Režim nakladania s nájomnými bytmi

1. Finančná zábezpeka za užívanie bytu:
 - a) žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet obce Sedliská finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
 - b) finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Sedliská a môže byť použitá na:
 - úhradu nákladov, na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd, spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu.
2. Nájomný byt možno poskytnúť:
 - a) fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, prevyšuje jedenaplnásobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy 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.

- b) mladej rodine, 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 podmienku príjmu podľa článku 2 ods. 2 písm. a) tohto VZN.
 - c) žiadateľovi podľa písm. a) a b) len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
 - žiadateľ je občanom SR, v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,
 - v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere, prípadne je poberateľom dôchodku, alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.
 - d) fyzickej osobe ktorá nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.
 - e) žiadateľovi nájomcovi, ale nie vlastníkovi bytu alebo bytového domu ak sa zaviazne, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy na dobu určitú 3 roky, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v ods. 2 s výnimkou ak je nájomcom občanom so zdravotným postihnutím podľa osobitného predpisu.
 4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
 5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise. O predĺžení nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
 6. Ustanovenia odseku 2 písm. a) sa nepoužije, ak obec prenajme byt:
 - a) fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt.
 - b) 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 10 % bytov, najmenej však 1 byt.

Článok 3

Režim správy nájomných bytov

1. Výška nájomného za byt sa stanoví z rozlohy bytu na m² z obstarávacej ceny bytu v zmysle platných právnych predpisov.
2. Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu je:
 - nájom bytu a to 1/12 z ročného nájmu,
 - zálohové platby za služby, ktorých rozpis je uvedený v evidenčnom liste ako príloha k nájomnej zmluve.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať 1 mesiac vopred do 15. dňa príslušného mesiaca na účet obce Sedliská
4. Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
5. Platnosť nájomnej zmluvy je podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich, na trvalý pobyt v obci Sedliská.
6. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce, ktorým bol schválený zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky vymedzené týmto VZN.
7. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala u neho v údajoch uvedených v článku 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 6 tohto záväzného nariadenia.
8. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte či zmien na predmete nájmu odsúhlasených zo strany prenajímateľa nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami či zmenou na predmete nájmu.
9. U týchto bytov nie je možné realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

10. V nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných alebo iných práv k nájomnému bytu.
11. Nájomca nájomného bytu nemá právo na bytovú náhradu – náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
12. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť sídlo podnikajúcej fyzickej či právnickej osoby, bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.
13. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažiť, či inak disponovať s predmetom nájmu.
14. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom MV a RR SR, Obvodného stavebného úradu v Prešove, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
15. Nájomca je povinný umožniť vstup kontrolným orgánom obce s cieľom výkonu kontroly stavu bytu a kontroly počtu osôb v byte.
16. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vysťahovať, byt vypratáť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Pri odovzdaní bytu sa spíše medzi odchádzajúcim nájomníkom a prenajímateľom zápis, v ktorom sa uvedú všetky zistené nedostatky a ktorý musí byť podpísaný oboma stranami.
17. Ak sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu upraveným v nájomnej zmluve nájomca odmietne sám dobrovoľne z predmetného bytu vysťahovať, vyhotoví sa notárska zápisnica na náklady nájomcu. Táto zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.

Článok 4

Režim užívania nájomných bytov

1. Žiadosti o nájomné byty a dotazníky k žiadostiam o pridelenie nájomného bytu sa evidujú na Obecnom úrade Sedliská.
2. Každý žiadateľ vyplní „Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu“.
3. Každú žiadosť prerokuje obecné zastupiteľstvo v súlade s podmienkami určenými týmto záväzným nariadením a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt.
4. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce určí nájomcov bytov podľa tohto záväzného nariadenia.
Poslanci postupujú pri výbere nájomcov zo záujemcov o byt aj podľa týchto kritérií:
 - uprednostnenie mladých rodín,
 - sociálne a ekonomické pomery žiadateľa, - trvalé bydlisko žiadateľa v obci
 - doterajší vzťah žiadateľa k obci ako občana, jeho spoluprácu s obcou,
 - splnenie podmienok podľa článku 2
 - zabezpečovanie potrieb obce v súčasnosti, prípadne možnosti pomoci obci v budúcnosti.
5. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom prijme obecné zastupiteľstvo uznesenie.

Článok 5

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Ak nájomca bude dodržiavať všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z ustanovení nájomnej zmluvy, tohto VZN, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a bude po uplynutí doby nájmu spĺňať všetky požiadavky a kritéria na žiadateľa o uzatvorenie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN, má prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu. Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný postupovať podľa článku 2 a doručiť na obecný úrad žiadosť o opätovné pridelenie nájomného bytu, na ktorom preukáže, že naďalej spĺňa podmienky VZN upravujúce problematiku pridelenia nájomných bytov.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN schváli obecné zastupiteľstvo a odporučí starostovi obce podpísať novú nájomnú zmluvu na dobu určitú.
3. Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po predĺžení platnosti nájomnej zmluvy.

Článok 6 Zánik nájmu bytu

1. Nájom nájomného bytu zaniká:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa článku 5 tohto VZN predĺžená,
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom – obcou a nájomcom,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, pričom výpovedná lehota je určená v zmluve o nájme bytu a nájom bytu sa končí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ môže dať nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu po jej prerokovaní v obecnom zastupiteľstve so súhlasom starostu obce najmä z týchto dôvodov. Ak:
 - nájomca prestal spĺňať podmienky a dodržiavať povinnosti uvedené v tomto VZN,
 - nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu uvedené v nájomnej zmluve, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu.
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie
 - bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),- ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť, tak že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.

Článok 7 Osobitné ustanovenia

Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného 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.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
3. Výnimku z tohto VZN môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že nie je v rozpore s platným Výnosom MVaRR o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
4. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré sú vymedzené týmto VZN sa riadia Občianskym zákonníkom.
5. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Obce Sedliská.
6. VZN Obce Sedliská o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Sedliská bolo schválené OZ obce Sedliská dňa . 27.09.2013 uznesením č. .28/2013., a nadobúda účinnosť 15 dní od vyvesenia na úradnej tabuli.

Vyvesené: 30.09.2013
Zvesené: 16.10.2013




Ing. Jozef Dobrocký
starosta obce