

OBEC ROŽKOVANY



Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2014 o podmienkach pridelovania nájomných bytov na území obce Rožkovany

Návrh tohto VZN:

- bol vyvesený na úradnej tabuli dňa 21.01.2014
- bol zvesený z úradnej tabule obce dňa 6.02.2014

VZN bolo po jeho schválení obecným zastupiteľstvom dňa 6.02.2014:

- vyvesené na úradnej tabuli dňa 7.02.2014
- zvesené z úradnej tabule obce dňa 24.02.2014

VZN nadobúda účinnosť dňa 24.02.2014

Obecné zastupiteľstvo Obce Rožkovany na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, 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. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších výnosov vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2014 o podmienkach pridelovania nájomných bytov na území obce Rožkovany

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov Obce Rožkovany
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Rožkovany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Správu budovy bude vykonávať Obec Rožkovany

§ 2 Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

1. 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 1,5 násobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima,
 - ☐ 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 tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

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 § 2 ods. 1 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,
- ☐ žiadateľ neužíva žiaden iný byt ako nájomca alebo spoločný nájomca, nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu,
- ☐ nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou
- ☐ v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.

Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v ods. 1 písm. c). Nesplnenie tejto podmienky v lehote 7 dní od podpísania zmluvy o nájme, má za následok zánik nájomného vzťahu.

2. 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. 1.

3. 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.

4. Ustanovenie odseku 1 písm. a) sa nepoužije, ak obec prenájme 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 5 % bytov.

5. Žiadateľ nájomného bytu musí mať v čase podania žiadosti splnené všetky záväzky voči obci.

6. Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce 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 na 3 roky. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
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 3 mesačného nájmu. Lehota na uloženie 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 a môže byť použitá na úhradu vyčíslenej prípadnej vznikutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte.
4. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Nájomca je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Rožkovany každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v § 2 ods. 1 až 6 tohto VZN.
6. 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) nemožno prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca je povinný na požiadanie vlastníka umožniť v odôvodnených prípadoch vstup do bytu.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, výmenu bytu ani prevod vlastníckych práv.
8. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vyprataním bytu.

§ 4

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti sa evidujú na obecnom úrade, obecné zastupiteľstvo ich prehodnotí v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov.
2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať:
 - a) meno a priezvisko (rodné priezvisko)

- 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 je 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 dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne.

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zaradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti v súlade s registratúrnym denníkom.

4. Obecné zastupiteľstvo prerokuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá podľa § 2 tohto VZN, zostaví poradie žiadateľov a určí aj spôsob pridelenia nájomných bytov. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje nájomcu 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako aj iný spôsob priradovania bytov.

5. Žiadateľ, ktorý pošle späť dotazník s prílohami podľa ods. 2 a uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia budú vyradení z poradovníka.

6. Výmena bytov medzi uchádzačmi sa môže vykonať pred podpisom 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 pokojné bývanie 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 3 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. Obec Rožkovany a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu,
- d) smrťou nájomníka a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci podľa § 3 odsek 6 a.

2. So súhlasom obecného zastupiteľstva a štatutárneho zástupcu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

- a) nespĺňa podmienky v § 2 ods. 1 až 6 tohto 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 ako 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.

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 správcovi 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 minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré sú vymedzené týmto VZN sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
5. 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.
6. Na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia obce Rožkovany č. 1/2014 o podmienkach pridelovania nájomných bytov na území obce Rožkovany sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Rožkovanech uznesením č. 91/2014 dňa 6.02.2014.
7. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 24.02.2014.



.....
Mgr. Miroslav Poklemba
starosta obce