

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE NÁLEPKOVO

číslo 4/2007

o podmienkach pridelovania nájomných bytov obce a o výške nájmu bytov

Obecné zastupiteľstvo Nálepkovo v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzným nariadením o hospodárení s majetkom obce vydáva pre obec Nálepkovo toto všeobecne záväzné nariadenia:

§ 1

Všeobecné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie určuje podmienky postupu pri prenajímaní bytov v bytových domoch, ktoré sú vlastníctvom obce Nálepkovo.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie sa nevzťahuje na byty v správe rozpočtových a príspevkových organizácií obce.

§ 2

Obecný nájomný bytový fond a jeho správa

1. Obecný nájomný bytový fond tvoria byty vo vlastníctva obce, ktoré sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy.
2. Obecný úrad zabezpečuje právnu stránku prenájmu (evidenciu žiadateľov, pridelovanie bytov, výmenu bytov a pod.).
3. Správu obecných bytov (opravy a údržby) zabezpečuje obchodná spoločnosť Telesná kultúra a šport obce Nálepkovo s.r.o.

§ 3

Evidencia žiadateľov

1. Evidenciu žiadateľov o nájom bytu vedie obecný úrad
2. Občan obce, za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať žiadosť o nájom obecného bytu na obecnom úrade v Nálepkove.
3. Žiadosť o nájom bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná,
4. Žiadosť o nájom bytu obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia,
 - b) miesto trvalého bydliska,
 - c) potvrdenie o príjme žiadateľa,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah k žiadateľovi (napr. syn, zať a pod.),
 - e) doterajšie bytové podmienky žiadateľa,
 - f) dôvod podania žiadosti,
 - g) čestné prehlásenie žiadateľa, že nemal iný byt ani dom.

5. Žiadosti o nájom bytu sa predkladajú na preverenie a posúdenie sociálnej a bytovej komisii obecného zastupiteľstva.
6. Po preverení informácií uvedených v žiadosti príslušná komisia má právo vyžiadať od žiadateľa dodatočné doplnenie nepresných informácií. Ak žiadateľ svoju žiadosť nedoplní do 30 dní od vyzvania, žiadosť sa bude považovať za bezpredmetnú.
7. Preverenú a úplnú žiadosť príslušná komisia predkladá obecnému úradu na jej zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu.
8. Prílohou k žiadosti o nájom bytu je aj potvrdenie o zaplatení poplatkov voči obci a obecným podnikom.

§ 4

Kritéria pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu

1. Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie ak:
 - a) žiadateľ alebo jeho manželka nevlastní a ani nevlastnil byt, rodinný dom, nie je nájomcom žiadneho bytu a nie je ani stavebníkom bytu, alebo rodinného domu,
 - b) žiadateľ má trvalý pobyt v obci minimálne jeden rok pred podaním žiadosti,
 - c) žiadateľ má vlastnú rodinu (manželku, deti),
 - d) žiadateľ nemá voči obci záväzky po lehote splatnosti,
 - e) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať majú príjem, ktorý sa posudzuje spoločne podľa osobitného predpisu (zákon o životnom minime), a to vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima a maximálne trojnásobok životného minima, t. j. preukáže sa príjmom, z ktorého bude schopný platiť nájomné,
 - f) obec nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie.
2. Výnimku podľa ods. 1 písm. b) a c) môže dať obecné zastupiteľstvo z dôvodu, že byt nie je možné obsadiť iným žiadateľom, žiadateľ nemá vlastnú rodinu, ale nemá možnosť si bývanie zabezpečiť iným spôsobom, prípadne aj z iných osobitných dôvodov.
3. Obecný úrad po prerokovaní žiadosti v príslušnej komisii obecného zastupiteľstva oznámi žiadateľovi zaradenie alebo nezaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu. Pri nezaradení do evidencie oznámi aj dôvody.
4. Žiadosť do evidencie žiadateľov sa nezaradí, ak žiadateľ:
 - a) hrubo porušuje dobré mravy vo svojom bydlisku (susedské spolunažívanie, domový poriadok a pod.),
 - b) bol nájomcom akéhokoľvek bytu a prenajímateľ mu vypovedal nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka,
 - c) protiprávne obsadil, alebo obsadzuje obecný byt,
 - d) odmietol primeraný byt bez dôvodu hodného zreteľa,
5. Zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu je na dobu dvoch rokov. Po uplynutí doby je žiadateľ povinný žiadosť opätovne zaktualizovať, a to písomnou formou. Žiadateľ svojim podpisom potvrdí, že sa jeho podmienky, ktoré uviedol v žiadosti o nájom bytu nezmenili.
6. Žiadosť sa z evidencie vyradí po uplynutí dvoch rokov, ak nenastanú skutočnosti podľa ods. 5.
7. Vyradený zo zoznamu môže byť žiadateľ, ktorý:
 - a) odmietol primeraný byt bez dôvodu hodného zreteľa,
 - b) protiprávne obsadzuje obecný byt.

§ 5

Určenie nájomcu bytu

1. Nájomcu obecného bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo, ktoré vyberá nájomcu z evidencie žiadateľov už odsúhlasených a doporučených príslušnou komisiou na základe losovania konkrétneho bytu. Záväzné stanovisko k uzavretiu nájomnej zmluvy oznámi obecný úrad nájomcovi (výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva).
2. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu a fyzický odovzdá prenajatý byt nájomcovi. O odovzdaní bytu sa spíše záznam o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý musí byť podpísaný nájomcom ako preberajúcim a prenajímateľom ako odovzdávajúcim (členmi príslušnej komisie). Tento záznam je prílohou nájomnej zmluvy.
3. Ak určený nájomník bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 15 dní neuzavrie nájomnú zmluvu, stráca právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z evidencie uchádzačov o nájomný byt.

§ 6

Výmena bytov a podnájom bytu

1. Žiadosť o súhlas k dohode o výmene bytov podľa § 715 a § 716 Občianskeho zákonníka musí mať písomnú formu. Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomníkov. Súhlas s výmenou bytov musia žiadatelia o výmenu vyjadriť svojimi podpismi. Na základe žiadosti výmenu bytov zmluvne zabezpečí obec.
2. Obec ako vlastník bytov nemusí dať súhlas k výmene, ak je to v rozpore so záujmami obce.
3. Obecné byty nie je možné dať do podnájomu.

§ 7

Spoločný nájom bytu

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
2. Spoločný nájom vzniká dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
3. Žiadosť o spoločný nájom musí mať písomnú formu. Zo žiadosti musí byť zrejmé, kto je nájomcom bytu, a kto žiada o spoločný nájom.
4. Ďalšie možnosti spoločného nájmu sú uvedené v ustanoveniach § 700 až § 705 Občianskeho zákonníka.

§ 8

Prechod nájmu bytu

1. Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti najmenej tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

2. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel. Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov.
3. Ustanovenia uvedené v ods. 1 a ods. 2 platia aj v prípade, ak nájomca trvalé opustí spoločnú domácnosť.
4. Žiadosť o vydanie potvrdenia o prechode nájmu bytu musí mať písomnú formu. Žiadateľ k žiadosti je povinný predložiť doklady o počte bývajúcich osôb v byte a údaje dokazujúce oprávnenosť prechodu nájmu.

§ 9

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. V prípade, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, skončí sa uplynutím tejto doby.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Starosta obce má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb alebo, ak nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil zápisnične vlastníkovi napriek tomu, že bol vlastníkom bytu vyzvaný na odovzdanie bytu. Rovnako je možné postupovať aj pri neoprávnenom obsadení bytu.

§ 10

Bytové náhrady

Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie. Bližšia špecifikácia bytových náhrad je uvedená v ustanoveniach § 712 až § 714 Občianskeho zákonníka.

§ 11

Neoprávnené obsadenie bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez určenia nájomníka vlastníkom bytu, bez vydania záväzného stanoviska k uzatvoreniu nájomnej zmluvy obcou a bez uzavretia nájomnej zmluvy s obcou.
2. Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a náprava bude vykonaná uložením pokuty 5.000,- Sk a vysťahovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.

§ 12

Osobitné ustanovenia o pridelovaní nájomných bytov nadobudnutých z dotácií MVaRR SR a z podpory zo ŠFRB

1. Obec nájomný byt nadobudnutý z dotácií MVaRR SR a z podpory zo ŠFRB prenájme nájomcovi, ktorým je:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zák. č. 601/2003 Z.z. o životnom minime neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal alebo,
 - b) mladá rodina. 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 písm. a).
2. Obec nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky. Ak je nájomcom občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 Výnosu MVaRR SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu neprevyšujúcu desať rokov.
3. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí obec len s občanom so zdravotným postihnutím podľa v ods. 2 uvedeného výnosu MVaRR SR, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
4. Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomu bytu pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy. Ak fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku nájomu bytu nadobudnutého podľa ustanovení tohto paragrafu nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, obec uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienky na takýto byt, a to na dobu neprevyšujúcu jeden rok.
5. Obec v nájomnej zmluve upraví finančnú zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného. Zloženie finančnej zábezpeky nájomca preukáže najneskôr pri podpise zmluvy.
6. Finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu nemôžu byť predmetom nájomnej zmluvy.
7. V nájomnej zmluve obec upraví, že počas zachovania nájomného charakteru bytov po dobu 30 rokov nájomca aj prenajímateľ umožnia vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytov.
8. Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije, ak:
 - a) byt sa prenájme fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
 - b) byt sa prenájme fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne zdravotnícke a bezpečnostné, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však jeden byt, alebo
 - c) byt sa prenájme fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

§ 13

Výška nájmu bytov

1. Výška nájmu bytov (okrem bytov podľa § 12 tohto VZN) je podľa Výnosu MVaRR SR z 22.decembra 2003 č. V-1/2003.
2. Výška ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov (§ 12 tohto VZN), rozpočtu obce a rozpočtu vyššieho územného celku sa určuje dohodou, najmenej však vo výške 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Do obstarávacej ceny bytu sa započítava cena stavby, cena prestavby, cena rozostavanej stavby, pri kúpe kúpna cena vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.
4. Do cien nájmu bytov podľa ods. 1 a ods. 2 nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytov, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola smetí a splaškov, čistenie žump, vybavenie bytov spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácnosti a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne s nájomcom.

§ 14

Záverečné ustanovenia

1. Obec podľa možnosti vyčlení v bytových domoch po jednom byte pre fyzické osoby zabezpečujúce spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné za účelom stabilizácie takýchto osôb pre výkon práce v obci. Vyčlenené byty, ktoré nebudú obsadené, môžu sa prenajať aj iným fyzickým osobám, ale len na dobu určitú do potreby takéhoto bytu pre fyzickú osobu uvedenú v prvej vete tohto odseku.
2. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Nálepkove dňa 28.05.2007 uznesením č. 72/2007-OZ.
3. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

Ing. Dušan Daniel
starosta obce