

Všeobecne záväzné nariadenie obce HIADEL' o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

č. 1/2014

Obecné zastupiteľstvo obce Hiadel' vo veciach územnej samosprávy v zmysle ustanovení §4, §6, §11 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a ustanovení, sa uznieslo na tomto

všeobecne záväznom nariadení:

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie bytu, výšku nájomného, obsah nájomnej zmluvy a všetky ďalšie právne vzťahy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplývajúce z nájmu bytov, ktoré boli postavené s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „nájomné byty“).
- 2) Nájomné byty sú vo vlastníctve obce s tým, že tieto byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobe 30 rokov od ich nadobudnutia, ak to platná legislatíva neumožní inak.
- 3) Obec je prenajímateľom a zároveň zabezpečuje správu bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
- 4) Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu.

Článok 2 Žiadosti o pridelenie nájomného bytu

- 1) Informácie súvisiace s pridelením nájomných bytov poskytuje Obecný úrad obce Hiadel' (ďalej len „obecný úrad“).
- 2) Na základe žiadosti záujemcov o pridelenie nájomného bytu, ktorú možno podať buď osobne v podateľni obecného úradu alebo zaslať doporučené na adresu obce, obecný úrad poskytne formulár žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
- 3) Obecný úrad následne skontroluje správnosť a úplnosť podanej žiadosti a dodanie požadovaných dokladov.
- 4) Obecný úrad po kontrole podľa predchádzajúceho bodu vytvorí zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky uvedené v článku 3 ods. 1 tohto VZN.

Článok 3 Kritériá a postup na zaradenie do zoznamu žiadateľov

- 1) Žiadateľ o nájomný byt bude zaradený do zoznamu žiadateľov len v prípade, ak spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou žijúcich v spoločnej domácnosti je najviac vo výške 3-násobku životného minima,
 - b) je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou žijúcich v spoločnej domácnosti je najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden člen domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

- 2) Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 1 obecny úrad postupuje podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov, pričom
 - a) mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
 - b) životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 3) Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok 4

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

- 1) O prideľovaní obecných nájomných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v obci Hiadeľ.
- 2) Obecné zastupiteľstvo na tento účel schváli dočasnú komisiu, ktorá na základe posúdenia kritérií uvedených v odseku 3 vyberie zo zoznamu žiadateľov nájomcu.
- 3) Dočasná komisia pri výbere nájomcu podľa nasledovných kritérií
 - a) uprednostní žiadateľov, ktorí:
 - i. majú trvalý pobyt v obci Hiadeľ, posudzuje sa dĺžka trvalého pobytu
 - ii. starajú sa o nezaopatrené dieťa (deti)
 - iii. preukážu, že nevlastnia rodinný dom alebo iný obytný priestor,
 - iv. preukážu schopnosť platiť stanovené nájomné,
 - b) zohľadní sociálne podmienky žiadateľov, ich súčasné bytové podmienky a občiansku angažovanosť v obci:
 - i. rodina podľa počtu nezaopatrených detí,
 - ii. samostatne žijúci rodič s nezaopatrenými deťmi,
 - iii. občianska aktivita žiadateľa v obci (aktivita v občianskych združeniach obce, pomoc obci a pod.),
 - iv. ostatní občania

Žiadateľ sa hodnotí podľa vyššie uvedených kritérií komplexne.
- 4) V prípade, ak dočasná komisia po posúdení jednotlivých žiadateľov zistí, že dvaja alebo viacerí žiadatelia spĺňajú rovnako stanovené kritériá na pridelenie nájomného bytu, nájomný byt bude pridelený žiadateľovi, ktorý podal žiadosť o pridelenie nájomného bytu skôr. V prípade podania žiadostí viacerých žiadateľov v rovnakom termíne, rozhodne o pridelení žreb.
- 5) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak obec voči nemu alebo voči členovi jeho rodiny eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

Článok 5

Nájomné a služby

- 1) Za užívanie nájomného bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb, (elektrina, plyn, vodné stočné, centrálné vykurovanie a komunálny odpad) poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutých v nájomnej zmluve.
- 2) Ročná výška nájomu za nájomné byty podľa opatrenia MF SR č. R-1/2001 z 26.1.2001 nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny nájomného bytu.

Článok 6

Zásady správy nájomných bytov a uzatváranie nájomných zmlúv

- 1) Obec ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájomu,

- b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
- 5) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu, a to minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 6) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
- a) nie je vyšší ako 3-násobok životného minima domácnosti nájomcu podľa článku 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako 4-násobok životného minima domácnosti nájomcu podľa článku 3 ods. 1 písm. b) tohto VZN,
- 7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy a pridelenie nájomného bytu nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22, ods. 3, Zákona č. 443/2010, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou podľa § 12 Zákona č. 443 /2010, najviac však na jeden rok.
- 8) Nájomnú zmluvu obec uzatvorí s nájomcom až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
- 9) V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- 10) Nájomca je povinný nahlásiť obci bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti vplyv na pridelenie nájomného bytu.
- 11) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 7

Finančná zábezpeka, Fond prevádzky, údržby a opráv

- 1) Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke. Podľa tejto dohody je nájomca povinný v lehote 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť na osobitný účet finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného.
- 2) Zložená zábezpeka sa použije na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním nájomného bytu počas trvania nájomného vzťahu a v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu nájomného bytu.
- 3) Čerpanie finančnej zábezpeky obec vyúčtuje nájomcovi najneskôr do 30 dní po lehote splatnosti nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu alebo od obdržania faktúry za vykonané opravy a práce podľa bodov b) a c) odseku 3 tohto článku.
- 4) Záverečné vyúčtovanie finančnej zábezpeky obec vykoná najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.
- 5) Nájomca prispieva mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv sumou vo výške 0,5 % z obstarávacej ceny bytu. Z fondu sa hradia:
- a) náklady na prevádzku, údržbu a opravu spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu,

- b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,

Článok 8

Zánik nájmu bytu

- 1) Nájomná zmluva zaniká
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo písomnou výpoveďou obce.
- 2) Na návrh starostu obce sa nájomná zmluva môže vypovedať, ak
 - a) nájomca nesplňa podmienky podľa tohto VZN,
 - b) nájomca neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu za čas dlhší ako tri mesiace a na tieto pohľadávky obec musela použiť čerpanie finančnej zábezpeky podľa článku 7 tohto VZN,
 - c) prenechá nájomný byt alebo jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, poškodzujú nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - e) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce na iný účel ako na bývanie,
 - f) nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, sústavne rušia pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - g) ubytuje v nájomnom byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce iné osoby,
 - h) porušuje domový poriadok.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 1) Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.“
- 2) Toto VZN schválilo Obecné zastupiteľstvo v Hiadli dňa 3.2.2014
- 3) VZN nadobudlo účinnosť dňom 1.2.2014
- 4) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Hiadli

V Hiadli dňa 3.2.2014

Ondrej Snopko
starosta obce