

Obecné zastupiteľstvo v obci Belá nad Círochou na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zmysle neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelenia nájomných bytov v obci Belá nad Círochou.

„NÁVRH“

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Obce Belá nad Círochou

č. 2/2014

o podmienkach pridelenia a o nájme nájomných bytov

v obci Belá nad Círochou

Návrh VZN bol podľa § 6, ods. 3, zákona č. 369/1990 Z.z. zverejnený na úradnej tabuli obce od do

VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce v Belej nad Círochou dňa uznesením č. .../2014 ako VZN č. 2/2014

Toto VZN bolo podľa § 6, ods. 3, zákona č. 369/1990 Z.z. vyvesené na úradnej tabuli obce od do

§ 1

Všeobecné ustanovenie

Obecné zastupiteľstvo v obci Belá nad Cirochou na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zmysle neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Belá nad Cirochou.

§ 2

Úvodné ustanovenia

1. Obec Belá nad Cirochou ustanovuje týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
Upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce v súlade s Výnosom MVA RR zo dňa 7. Decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácii na rozvoj bývania.
2. NB sú byty vo vlastníctve obce Belá nad Cirochou 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.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.
5. Správu nájomných bytov vykonáva správcovská spoločnosť vybraná na základe uskutočneného verejného obstarávania, na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej s obcou Belá nad Cirochou.

§ 3

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. Členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. Ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. Aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie alebo ochranu pre obyvateľov obce.
 - c) Osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 - d) Osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 4

Žiadosť o nájomný byt

1. Žiadateľ môže požiadať o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vo vlastníctve obce. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) podáva žiadateľ na Obecný úrad v Belej nad Cirochou, sekretariát úradu, alebo poštou. Žiadosť musí mať písomnú formu s odôvodnením a vlastnoručným podpisom žiadateľa. Žiadosť o NB musí obsahovať:

- a) meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
- b) miesto trvalého pobytu vrátane trvania trvalého pobytu žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať mimo nepľnoletých detí,
- c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok a za predchádzajúce tri mesiace,
- d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah k žiadateľovi,

e) dôvod podania žiadosti,

f) potvrdenie Obecného úradu, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú ku dňu podania žiadosti žiadne záväzky voči obci.

2. V prípade potreby je žiadateľ povinný poskytnúť aj ďalšie informácie, pokiaľ to zákon nezakazuje, ktoré sú nevyhnutné na účely rozhodnutia o jeho žiadosti.

3. Ak sa zistí, že žiadateľ uviedol nepravdivé údaje komisia žiadosť vyradí.

4. Obec po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 túto zaeviduje, preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom NB. Ak je žiadosť neúplná podľa §-4 odseku 1 tohto nariadenia, Obec vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na jej doplnenie.

5. Ak žiadateľ po vyzvaní Obcou nedoplní svoju žiadosť o doklady uvedené v písomnej výzve v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa prevzatia písomnej výzvy, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.

§ 5

Evidencia žiadostí

1. Evidenciu žiadostí podľa dátumu doručenia zabezpečuje Obec.

2. Žiadosti, ktoré neboli podané v termíne podávania žiadostí podľa oznamu budú odložené, žiadateľ je povinný v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.

3. Obec predloží všetky žiadosti vrátane príloh preukazujúcich splnenie podmienok uvedených v § 4 ods. 1, ktoré boli doručené v termíne podávania žiadostí podľa oznamu, na rokovanie Komisie bytovej, sociálnej a zdravotníctva Obecného zastupiteľstva v obci Belá nad Cirochou (ďalej len: "komisia obce").

4. Komisia zostaví jednotlivé poradie žiadateľov, ktorí splnia podmienky podľa § 6 podľa kategórie bytov (1 až 3 izbový). Zoznam žiadateľov, ktorí splnili podmienky predloží na schválenie Obecnému zastupiteľstvu obce.

5. Obecné zastupiteľstvo na svojom najbližšom rokovaní a uznesením schváli žiadosti žiadateľov a pridelenie nájomných bytov. Prílohou uznesenia je zoznam bytov (presné označenie bytu) spolu s menami nájomcov, ktorým bol tento byt pridelený.

6. U žiadateľov, ktorým nebude v prvom kole pridelený NB, komisia zostaví poradie náhradníkov podľa jednotlivých bytových kategórií.

7. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidované v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti

občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

8. Nájomca, ktorému nevznikol nárok na predĺženie nájomnej zmluvy z dôvodu uprednostnenia nájmu osobe s ťažkým zdravotným postihnutím, tento nájomca sa zaradí na prvé miesto náhradníkov v poradovníku na nájomný byt.

§ 6

Podmienky pre zaradenie žiadateľa do zoznamu uchádzačov o pridelenie NB.

1. Žiadateľ sa zaradí do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu, ak preukáže splnenie týchto podmienok:

- a) predloží úplnú žiadosť spolu s dokladmi potrebnými pre posúdenie žiadosti,
- b) spĺňa podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktoré sú uvedené v § 3 ods. 3 tohto VZN,
- c) preukáže schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb
- d) nemá ku dňu podania žiadne neuhradené záväzky voči obci Belá nad Cirochou alebo voči obci, resp. mestu, v ktorom má trvalý pobyt.

§ 7

Kritériá na stanovenie poradia žiadateľov

1. Kritériá na zostavenie poradia žiadateľov zaradených do zoznamu podľa § 6 tohto VZN na pridelenie NB:

- a) súčasné bytové podmienky,
- b) počet osôb, ktoré sú oprávnené užívať byt spolu so žiadateľom (rodinný stav žiadateľa, počet nezaopatrených detí),

2. Komisia prehodnotí na základe dokladov naliehavosť bytovej potreby u jednotlivých žiadateľov, ktorí boli po splnení podmienok zaradení do zoznamu žiadateľov o pridelenie NB.

3. Ak dôjde k uvoľneniu nájomných bytov, tie budú pridelené žiadateľom v poradí určenom v zozname náhradníkov.

§ 8

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z.z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu

- 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) ukončenie nájmu
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky **okrem prípadov:**
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods.3 písm. a) zákona
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom(§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 9

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
- d) po prerokovaní v komisii bytovej, sociálnej a zdravotníctva obce Belá nad Cirochou a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
 - nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - 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,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.

2. Výpovedná lehota je 1 mesiac. Výpovedná lehota sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená žiadosť o výpoveď nájmu NB.

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

4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 10

Protiprávne obsadený byt

1. Obec zabezpečí vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez povolenia obce, alebo po právoplatnom zániku nájomného vzťahu naďalej protiprávne obsadzuje byt.

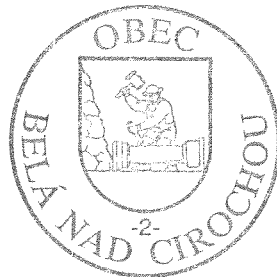
2. Za účelom právnej ochrany prenajímateľa budúci nájomca je povinný najneskôr pred podpisom nájomnej zmluvy doložiť prenajímateľovi (obci) notársku zápisnicu v ktorej vysloví súhlas s vyprataním bytu v prípade zániku nájomného vzťahu.

§ 11

Spoločné a záverečné ustanovenie

1. Obec ako vlastník bytového domu je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Obec Belá nad Cirochou zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce a webovej stránke obce.
3. Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri prideľovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené v tomto VZN sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami a takisto zmluvou o poskytnutí podpory, uzatvorenej medzi obcou Belá nad Cirochou a Štátnym fondom rozvoja bývania, ďalej zákonom č. 443/2010 Z.z.
4. Nadobudnutím platnosti tohto VZN stráca platnosť VZN č. 1/2014.
5. Toto VZN nadobúda platnosť schválením v Obecnom zastupiteľstve v Beleji nad Cirochou a účinným sa stáva od

V Beleji nad Cirochou, 27.06.2014



Ján Vajda
starosta obce