

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 výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len: „MVRR SR“) č. V- 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Belá nad Cirochou.

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Obce Belá nad Cirochou

č. 1/2014

o podmienkach pridelovania nájomných bytov

v obci Belá nad Cirochou, ul. Cintorínska – bytové domy „A“ a „B“

Návrh VZN bol podľa § 6, ods. 3, zákona č. 369/1990 Z.z. zverejnený na úradnej tabuli obce od 02.03.2014 do 17.03.2014

VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce v Belej nad Cirochou dňa 17.03.2014 uznesením č. 23/2014 ako VZN č. 1/2014

Toto VZN bolo podľa § 6, ods. 3, zákona č. 369/1990 Z.z. vyvesené na úradnej tabuli obce od 19.03.2014 do 03.04.2014

§ 1

Všeobecné ustanovenie

Obecné zastupiteľstvo obce Belá nad Cirochou, v súlade s §-6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysel výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MVRR SR“) č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) o podmienkach prideľovania nájomných bytov (ďalej len: „NB“) v obci Belá nad Cirochou v bytových domoch „A“ a „B“ (ďalej len: bytový dom“) v obci Belá nad Cirochou.

§ 2

Úvodné ustanovenia

1. Obec Belá nad Cirochou ustanovuje týmto nariadením pravidlá, podľa ktorých sa určí poradie žiadateľov zaradených do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu a pravidlá opakovaného nájmu bytu v súlade s osobitným predpisom v znení neskorších zmien a doplnkov.¹
2. NB sú byty vo vlastníctve obce Belá nad Cirochou s osobitným režimom, v zmysle výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVRR SR z 28. decembra 2007 č. V-1/2007, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o nájomný byt a podmienkach prideľovania NB:
 - v bytovom dome „A“ v obci Belá nad Cirochou, ul. Cintorínska v počte 16 bytov,
 - a v bytovom dome „B“ v obci Belá nad Cirochou, ul. Cintorínska v počte 16 bytov.
4. Jednotlivé byty v osobitných domoch sa nemôžu odpredať a to ani jednotlivo, ani ako obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytné domy. Byty v obytných domoch možno prenechať do nájmu len fyzickým osobám za podmienok určených týmto VZN.
5. Správu nájomných bytov vykonáva správcovská spoločnosť vybraná na základe uskutočneného verejného obstarávania, na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej s obcou Belá nad Cirochou.

§ 3

Zverejnenie oznamu o nájomných bytoch

Obec Belá nad Cirochou (ďalej len „Obec“) stanoví zoznam Nájomných bytov (NB) určených do nájmu (presné označenie bytu) pre žiadateľov podľa tohto nariadenia a zverejní ho vynesím na úradnej tabuli Obecného úradu, prípadne aj prostredníctvom obecnej tlače (Beľenské noviny), televízie Belnet alebo iným vhodným spôsobom, bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tohto VZN vrátane lehoty do ktorej môžu žiadatelia uplatniť svoje žiadosti. Žiadosti doručené do Obecného úradu po tejto lehote nebudú zaradené do zoznamu žiadateľov o nájomné byty v obci Belá nad Cirochou.

§ 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) bytové podmienky žiadateľa overené príslušným orgánom (list vlastníctva nie starší ako 3 mesiace, v prípade družstevného alebo mestského bytu potvrdenie správcu resp. vlastníka),
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) čestné prehlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nie sú výlučnými vlastníkmi ani väčšinovými spoluvlastníkmi bytu, obytného domu, rodinného domu, nie sú nájomcami obecného, družstevného alebo podnikového bytu v obci, a s ktorými obec neuzatvorilo zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch. Výnimku tvoria žiadosti, v ktorých žiadateľ prišiel o svoj byt alebo dom v dôsledku živeľnej pohromy (udalosti),
- h) 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 izbové). Zoznamy zverejní Obec na úradnej tabuli a internetovej stránke obce.
5. O samostatnom spôsobe pridelovania bytov rozhodne Obecné zastupiteľstvo na svojom najbližšom rokovaní po zverejnení zoznamov uvedených v predchádzajúcom odseku. U žiadateľov, ktorým nebude v prvom kole pridelený NB, komisia zostaví poradie náhradníkov podľa jednotlivých bytových kategórií.

§ 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) žiadateľ alebo manžel/ka, druh/družka nie je a ani nebol/a vlastníkom, spoluvlastníkom bytu alebo domu,

- b) preukáže schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu²
- c) nemá ku dňu podania žiadne neuhradené záväzky voči obci Belá nad Cirochou.

Podmienky vyplývajúce z výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVRR SR z 28 decembra 2007 č. V-1/2007:

- d) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísaniu nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov,
- e) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu²), neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
- f) v prípade občana s ťažkým zdravotným postihnutím alebo rodiča, ktorý ma v opatere dieťa s ťažkým zdravotným postihnutím, mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu²), neprevyšuje štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2. Ustanovenia odseku 1 sa nepoužijú, ak

- a) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVRR SR z 28 decembra 2007 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
- b) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo
- c) žiadateľ prenajme byt 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 40 % bytov.

§ 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),
- c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie školskej dochádzky,
- d) miera prejavovaného záujmu o riešenie bytového problému.

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

Nájom bytu

1. Byty v bytových domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty v bytových domoch je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Belá nad Cirochou – ako prenajímateľ bytu – uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe Výnosu MVR, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za ktorých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 4 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) nájomca má trvalý pobyt na území obce Belá nad Cirochou,
 - d) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v § 6 tohto VZN – mimo veku,
 - e) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 4 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že

nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 4 VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

8. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je povinný budúci nájomca zložiť finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu na novootvorený vlastný účet fyzickej osoby, kde bude vinkulovaný vklad v prospech Obce. Táto zábezpeka sa použije na splatenie nedoplatkov nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu a škôd spôsobených na NB. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.

9. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

10. U týchto bytov je možné realizovať výmenu iba medzi nájomcami v tom istom bytovom dome. Výmenu bytov medzi nájomníkmi v jednom z bytových domov a ostatných bytových domoch nie je možná. Pri výmene bytov sa dĺžka nájomnej zmluvy nepredlžuje. Nájomcovia, ktorí si vymieňajú byt nesmú mať voči obci Belá nad Cirochou žiadne záväzky po lehote splatnosti súvisiace s bývaním.

11. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

12. Ak má nájomca NB záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Belej nad Cirochou žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy. Obecný úrad upozorní nájomcu NB na túto skutočnosť minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty podávania žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy.

13. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia, a žiadosti ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi na schválenie. Obecný úrad Belá nad Cirochou zaradí na prerokovanie do komisie iba žiadosti žiadateľov, ktorí neporušia nájomnú zmluvu a domový poriadok.

§ 9

Nájomné

Za užívanie bytu v obytnom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v obytnom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorých cena ročného nájmu sa určí dohodou, pričom maximálne ceny ročného nájmu týchto bytov sa určujú vo výške 5 % obstarávacej ceny bytu a podľa Výnosu MVR z 23. decembra 2004 číslo V-1/2004 najmenej vo výške 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

§ 10

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:
 - nesplňa 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.

§ 11

Protiprávne obsadený byt

1. Obec v spolupráci so správcom zabezpečí vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nasťahoval 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 vypratáním bytu v prípade zániku nájomného vzťahu.

§ 12

Spoločné a záverečné ustanovenie

1. 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 výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení výnosu MVR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007.

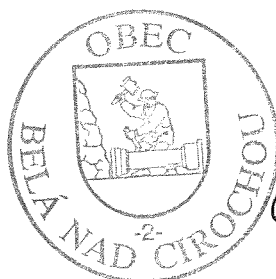
2. Toto VZN nadobúda platnosť schválením v Obecnom zastupiteľstve v Belej nad Cirochou a účinným sa stáva od 3. 4. 2014

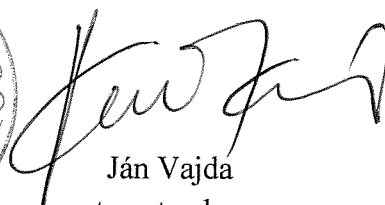
§ 13

Prechodné ustanovenie

1. Žiadatelia, ktorí požiadali o pridelenie nájomného bytu v zmysle iných platných všeobecne záväzných nariadení obce Belá nad Cirochou do účinnosti tohto VZN, budú zaradení do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu. Po nadobudnutí účinnosti tohto VZN budú vyzvaní právny odd. k doplneniu svojich žiadostí v lehote do 45 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy.

2. Ak žiadateľ nedoplní svoju žiadosť o požadované údaje v určenej lehote, alebo doporučenú výzvu neprevezme aj keď je adresovaná na adresu, ktorú uviedol vo svojej žiadosti, bude jeho žiadosť vyradená zo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu.




Ján Vajda
starosta obce

-
- (1) § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok
(2) § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení opatrenia Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 160/1999 Z.z. o úprave súm životného minima
(3) § 4 zákona č. 601/2003 Z.z.