NÁVRH

Vyvesené: 28.05.2019

Zvesené: 12.06.2019

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Dlhé Klčovo č. 1/2019 o spôsobe prideľovania nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo v Obci Dlhé Klčovo na základe § 6 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto

Všeobecne záväznom nariadení Obce Dlhé Klčovo č. 1/2019 o spôsobe prideľovania nájomných bytov

Článok 1
Úvodné ustanovenia

Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) Obce Dlhé Klčovo je úprava spôsobu prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce na výstavbu ktorých boli použité prostriedky z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania, z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov obce v súlade so zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 443/2010 Z.z.“).

Článok 2
Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1/ Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarať bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.
2/ 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.

3/ Oprávnenou fyzickou osobou je:
a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť

alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 48 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

4/ Podmienky ustanovené v odseku 3 tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti zmluvy sa neprihliada.

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/ 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.

7/ Občan, ktorému je pridelený nájomný byt je povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške trimesačného nájomného najneskôr 30 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 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. V prípade neplatenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a poškodzovania užívaného nájomného bytu môže byť finančná zábezpeka v plnej výške použitá na zaplatenie pohľadávok obci voči nájomcovi až do výšky pohľadávky resp. spôsobenej škody. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Článok 3
Postup pri evidovaní žiadostí o byt

1/ Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov a je oprávnenou osobou podľa článku 2 odseku 3 tohto VZN.

2/ Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí žiadateľ podať obci na predpísanom tlačive, ktoré je prílohou č. 1 tohto VZN, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná žiadateľom.

3/ Zoznam uchádzačov o byt je evidencia všetkých žiadateľov o byt, ktorú vedie obec.

4/ Žiadateľ o byt musí splniť nasledujúce podmienky pre zápis do zoznamu uchádzačov o byt:

a) nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky,

b) nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu na území Slovenskej republiky,

c) nemá voči obci nedoplatky na daniach, na miestnych poplatkoch, obec nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie,

d) nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil, alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome,

e) nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné vrátane úhrady za služby spojené s nájmom bytu, alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,

f) nemal v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), a g) Občianskeho zákonníka.

Splnenie uvedených podmienok žiadateľ preukazuje čestným vyhlásením, ktoré je prílohou č. 2 tohto VZN.

5/ Žiadateľ je povinný :
a) spolupracovať pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
b) pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia žiadateľa v zozname uchádzačov o byt a to v lehote 30 dní odo dňa zmeny údajov.

6/ Nesplnenie uvedených povinností má za následok zamietnutie žiadosti, alebo jej vyradenie zo zoznamu uchádzačov o byt.

Článok 4
Podmienky pridelenia nájomného bytu

K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne povinný doložiť:

a) doklad preukazujúci schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (doklad o existencii pracovného pomeru, prác vykonávaných mimo pracovný pomer, doklad o tom, že je osobou samostatne zárobkovo činnou, poberanie podpory v nezamestnanosti, dávok v hmotnej núdzi, dôchodku, materského príspevku a iné),

b) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ, spoločne posudzovaná osoba alebo člen rodiny, je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,

c) doklady potrebné na posúdenie žiadosti (napr. právoplatné rozhodnutia súdu o výživnom, o rozvode a iné dokumenty ovplyvňujúce posudzovanie žiadosti),

d) doložiť svoj mesačný príjem a príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.

Článok 5
Spôsoby prideľovania nájomných bytov

1/ O pridelení nájomných bytov žiadateľom rozhoduje obecné zastupiteľstvo obce.

2/ Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

3/ Obec Dlhé Klčovo prednostne vyhovie žiadostiam občanov, ktorí sú rodáci obce Dlhé Klčovo, občanom , ktorí sa do obce Dlhé Klčovo chcú vrátiť a občanom s trvalým pobytom obce Dlhé

Klčovo.

4/ V prípade, že žiadosť o pridelenie nájomného bytu nemá všetky náležitosti, vyzve poverený zamestnanec obce žiadateľa, aby v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy, potrebné údaje alebo listiny k podanej žiadosti doplnil. V prípade, že žiadateľ tak v určenej lehote neurobí, poverený zamestnanec obce žiadosť o pridelenie nájomného bytu vyradí z evidencie uchádzačov o byt.

5/ Komisia pri OcZ preverí všetky podané žiadosti o pridelenie bytu a pre obecné zastupiteľstvo pripraví návrh na pridelenie jednotlivých nájomných bytov jednotlivým žiadateľom po zohľadnení týchto kritérií:

a) žiadateľom je rodina s maloletými deťmi, alebo druh a družka s maloletými deťmi,

b) žiadateľom je mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov,

c) zdravotný stav žiadateľa, spoločne posudzovanej osoby alebo člena rodiny,

d) doba podanej žiadosti,

e) majetkové a iné pomery, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a spoločne posudzované osoby nemajú možnosť zabezpečiť si vlastné bývanie svojimi prostriedkami,

f) žiadateľ nemá voči obci nedoplatky na daniach, poplatkoch.

6/ Obecné zastupiteľstvo obce rozhodne o pridelení jednotlivých nájomných bytov jednotlivým žiadateľom na najbližšom zasadnutí. Obecné zastupiteľstvo nie je viazané návrhom predloženým Komisiou pri OcZ.

Článok 6
Nájomná zmluva

1/ 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 pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zák. č. 443/2010 Z.z.,
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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
j) 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 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenajíma 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 článku 2 ods. 3 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3/ Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
4/ Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

5/ Žiadateľ je povinný najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy predložiť obci notársku zápisnicu, ktorá bude v zmysle § 45 ods. 2 písm. c) zák. č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov exekučným titulom a ktorej obsahom bude záväzok žiadateľa ako nájomcu, že v prípade skončenia nájmu bytu, pri ktorom obec nie je v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka povinná poskytnúť nájomcovi náhradný byt, vypratať byt najneskôr do 3 dní odo dňa skončenia nájmu.

6/ Nájomná zmluva nadobudne účinnosť dňom predloženia notárskej zápisnice obci podľa odseku 5/ tohto článku.

Článok 7
Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1/ O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

2/ O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiada nájomca obec najneskôr 1 mesiac pred ukončením nájmu na predpísanom tlačive, ktoré je prílohou č. 3 tohto VZN a doloží potrebné doklady.

3/ Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy 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 článku 2 ods. 3 písm. a) tohto VZN,

b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 3 písm. b) tohto VZN.

4/ Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (vyhl. č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov), uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zák. č. 443/2010 Z.z., 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 článku 2 ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.

5/ Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 3 tohto VZN môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6/ V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje,

poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky), nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok 87
Výmena bytov

1/ Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomcovia len po predchádzajúcom súhlase obce. Súhlas obce a dohoda o výmene bytov musia mať písomnú formu.

2/ Dohoda o výmene bytov musí byť podpísaná všetkými účastníkmi výmeny bytov.

3/ Platí, že nájomcovia bytov, ktorí žiadajú o výmenu bytov, poznajú stav meneného bytu, a preto nemôžu požadovať opravy bytu na účet obce.

Článok 9
Zánik nájmu bytu

1/ Nájom bytu zaniká:
- uplynutím času,
- dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k dohodnutému dňu,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.

2/ Obec ako prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3/ Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu z akéhokoľvek dôvodu v lehote a za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve.

4/ Nájomca je povinný vysťahovať sa z bytu, vypratať byt a odovzdať byt prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5/ Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

Článok 10
Záverečné ustanovenia

1/ Obec ako vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov.

2/ Právne vzťahy neupravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami ostatných súvisiacich platných právnych predpisov.

3/ Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Dlhé Klčovo , dňa ..... uznesením č. .....

4/ VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

Ľubica Zubková, starosta