



Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

Návrh VZN - vyvesený na úradnej tabuli v obci Tovarné dňa: 19.06.2018

- zvesený z úradnej tabule obce Tovarné dňa: 13.07.2018

Návrh VZN vyvesený na webovej stránke obce Tovarné dňa: 19.06.2018

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do 30.06.2018

OZ obce Tovarné sa uznieslo na tomto VZN na 30. zasadnutí, dňa 16.07.2018 uznesením č. 389/2018

VZN bolo vyhlásené zverejnením na úradnej tabuli dňa: 17.07.2018

VZN nadobúda účinnosť dňa: 31.07.2018

Vypracovala: Jana Dudová, ekonómka

Predkladá: PaedDr. Kvetoslava Mižáková, starostka

Počet príloh: 2

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach pridelovania
nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

Obec Tovarné na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, v súlade s § 4 ods. 1, § 4 ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN), ktorým sa určuje postup pri pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu.

§ 1

Úvodné ustanovenia

- 1/ Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu vo vlastníctve obce, podmienky prijímania žiadostí, spôsob užívania a správy nájomných bytov.
- 2/ Na pridelenie bytu nie je právny nárok a o pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
- 3/ Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Tovarné s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- 4/ Nájomný charakter obstaraných bytov sa podľa tohto zákona musí zachovať najmenej 20 rokov.
- 5/ Pri uzatváraní zmlúv o nájme bytov bude obec Tovarné postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

§ 2

Žiadateľ o byt

- 1/ Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
- 2/ Obec Tovarné prednostne vyhovie žiadostiam občanov, ktorí sú rodáci obce Tovarné, občanom, ktorí sa do obce Tovarné chcú vrátiť a občanom s trvalým pobytom v obci Tovarné.
- 3/ Žiadateľom o prenájom bytu, uvedeným v § 1 tohto VZN môže byť fyzická osoba, ktorá spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) podala si písomnú žiadosť o prenájom bytu
 - b) v čase podania žiadosti dovŕšila vek 18 rokov
 - c) je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. c) zákona 443/2010 je osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
 - d) je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona 443/2010 je osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu
 - e) žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby majú minimálne po dobu 1 roka pred podaním žiadosti preukázateľne stály príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, príp. z dôchodkového zabezpečenia, ktorého výška presahuje životné minimum aj po odpočítaní výšky nájomného a služieb spojených s bývaním
 - i) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči obci Tovarné.
- 5/ Do zoznamu žiadateľov o byty sa nezaradia osoby, ktoré:
 - a) porušujú dobré mravy vo svojom bydlisku a jeho okolí
 - b) boli riešení komisiou verejného poriadku v obci Tovarné

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

- c) nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou
- d) nemajú voči obci Tovarné vysporiadané finančné vzťahy

6/ Každý žiadateľ vyplní dotazník (príloha č. 1), ktorý obsahuje údaje a prílohy:

- a) meno a priezvisko (rodné priezvisko) žiadateľa
- b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav žiadateľa
- c) mená a priezviská (rodné priezviska) spoločne posudzovaných osôb v domácnosti, ktorí budú žiť spolu so žiadateľom v byte
- d) zamestnanie žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, druh stáleho mesačného príjmu a jeho výška
- e) za žiadateľa a spoločne posudzované osoby žijúce v spoločnej domácnosti potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred vznikom nájmu
- f) čestné prehlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.

7/ V prípade, že potvrdenie žiadateľa neobsahuje údaje potrebné k rozhodovaniu, poverený pracovník obce, vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v primeranej lehote.

8/ Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia žiadosti na OcÚ v súlade s registratúrnym denníkom.

§ 3

Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov

1/ Poverený zamestnanec obce Tovarné, ktorý absolvoval školenie o ochrane osobných údajov na základe registratúrneho denníka zostaví prvotný poradovník podľa prijatia žiadosti na obecný úrad. Na základe žiadosti a príloh preskúma úplnosť a pravdivosť všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu. Vyradí žiadosti, ktoré nespĺňajú podmienky na pridelenie bytu. Na základe takto skompletizovaného zoznamu žiadateľov zostaví poradovník.

2/ Pri zostavovaní poradovníka, konkrétne pre 3-izbové, 2-izbové, 1-izbové nájomné byty

použije nasledujúce kritériá:

- a) poradie prijatia žiadosti na základe registratúrneho denníka
- b) výška mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
- c) bytové podmienky žiadateľa v čase posudzovania žiadosti, respektíve počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorí budú užívať spolu so žiadateľom nájomný byt
- d) žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi z dôvodov na jeho strane
- e) žiadateľ má neúplnú rodinu s jedným, respektíve viacerými maloletými deťmi

§ 4

Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

- 1/ Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 2/ Byty v bytovom dome je možné prenajať len fyzickým osobám za podmienok určených v tomto nariadení.
- 3/ Prenajímateľom a správcom nájomných bytov v bytovom dome je Obec Tovarné.
- 4/ Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
- 5/ Podmienkou užívania nájomných bytov, t.j. žiadateľom a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti je prihlásenie sa na trvalý pobyt v obci Tovarné.
- 6/ Do nájomných bytov sa na pobyt môžu prihlásiť iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
- 7/ U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu tretím osobám, výmenu bytov a prevod vlastníckych práv.
- 8/ Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu a ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu a ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 9/ Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o nájme bytu, jedine z obzvlášť závažných dôvodov, ktoré je povinný uviesť vlastníčkovi bytu.
- 10/ Obec môže vypovedať nájomnú zmluvu pred ukončením jej platnosti podľa osobitných predpisov § 711 Občianskeho zákonníka.
- 11/ K termínu skončenia nájmu a v prípade, že nájomca nepožiadá o predĺženie nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a v primeranom stave opotrebenia byť odovzdať prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 12/ Akékoľvek úpravy v bytoch budú možné len s výslovným súhlasom obce a na vlastné náklady, ktoré nebudú nárokovateľné v prípade zrušenia, resp. nepredĺženia nájmu.
- 13/ Nájomcovia bytu dodržia domový poriadok.

§ 5

Nájomná zmluva

- 1/ Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 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 uzatvorenia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady za plnenie 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 vybavenie nájomného bytu
 - h) skončenie nájmu

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
 - j) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
- 2/ Ak žiadateľ odmietne bez dôvodov hodných osobitého zreteľa pridelený nájomný byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka. O posúdení dôvodov odmietnutia rozhoduje prenajímateľ.
- 3/ Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 4/ Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
- 5/ Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve je tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 443/2010 Z. z., pričom doba nájmu v týchto prípadoch je desať rokov.
- 6/ O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 7/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z.
- 8/ Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorej výška je stanovená na štvornásobok mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom sa stanovuje na 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 9/ Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- 10/ Výška nepoužitej zábezpeky bude vrátená do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu.
- 11/ Finančnú zábezpeku vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 12/ Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 20. dňa bežného mesiaca. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Tovarné IBAN:SK02 0200 0000 0011 6744 0256, variabilný symbol je číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti priamo do pokladne poverenému pracovníkovi na Obecnom úrade.
- 13/ Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť pre výkon rozhodnutia.
- 14/ V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodstáhuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

§ 6

Zánik nájmu nájomného bytu

- 1/ Uplynutím doby nájmu.
- 2/ Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 3/ Písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená.

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach pridelovania
nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

4/ Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

5/ V prípade úmrtia nájomcu, ak s ním so súhlasom vlastníka byt užívali aj iné osoby, sa následne dohodne ďalší nájomný vzťah, ktorým bude uprednostnený spolubývajúcí uvedený v evidenčnom liste k nájomnému bytu.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1/ V prípadoch týmto nariadením neupravených, platia ustanovenia zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

2/ Obecné zastupiteľstvo uznesením č. 389 zo dňa 16.07.2018 sa uznieslo na tomto VZN, ktorým sa stanovujú podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Tovarné a nadobúda účinnosť dňom 31.07.2018.

PaedDr. Kvetoslava Mižáková
starostka obce Tovarné