

Návrh VZN - vyvesený na úradnej tabuli v obci Dechtice dňa: 24.11.2017
- zvesený z úradnej tabule obce Dechtice dňa:
Návrh VZN zverejnený na webovej stránke obce Dechtice dňa: 24.11.2017
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do 11.12.2017

Návrh

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA OBCE DECHTICE

ČÍSLO: 3/2017

O PODMIENKACH PRIDELOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE DECHTICE

Obec Dechtice na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN), ktorým sa určuje postup pri prideľovaní nájomných bytov.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len ŠFRB a nájomné byty).
2. Na pridelenie bytu nie je právny nárok a o pridelení bytu rozhoduje obec.
3. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Dechtice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. obec zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby regionálneho rozvoja SR a ŠFRB.
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Dechtice dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.

§ 2

Žiadateľ o byt

1. Žiadateľom o nájom bytu, uvedeným v § 1 tohto VZN môže byť každý kto je občanom SR a spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) podal si písomnú žiadosť o nájom bytu
 - b) v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov
 - c) nie je vlastníkom bytu, rodinného domu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
 - d) v čase podania žiadosti je žiadateľ samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku, alebo má iný trvalý peňažný príjem
 - e) žiadateľ má pravidelný mesačný príjem, ktorým je schopný platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu

- f) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči obci Dechtice
2. Každý žiadateľ vyplní žiadosť o pridelenie nájomného bytu (viď príloha) ktorá musí obsahovať:
- a) meno a priezvisko (rodné priezvisko)
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu
3. Prílohou žiadosti je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne.
4. V prípade, ak žiadosť žiadateľa neobsahuje údaje potrebné k rozhodovaniu, poverený pracovník obce vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní.
5. Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia žiadosti na Obecnom úrade obce Dechtice v súlade s registratúrnym denníkom.
6. Žiadosť o nájomný byt sa eviduje po dobu 2 rokov od jej prvého doručenia.

§ 3

Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov

1. Poverený pracovník obce Dechtice na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu zostaví po uzávierke prihlášok návrh zoznamu žiadateľov.
2. Na základe takto zostaveného zoznamu žiadateľov zostaví poradovník.
3. Pri zostavovaní poradovníka použije nasledujúce kritériá:
 - a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, ktorý neprevyšuje 4-násobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 – násobok životného minima pre domácnosť, tvorenú plnoletými osobami a zaopatrenými nepľnoletými deťmi, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
 - b) žiadateľ má neúplnú rodinu s jedným, resp. viacerými maloletými deťmi
 - c) žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi z dôvodov na jeho strane
 - d) bytové podmienky žiadateľa v čase podania žiadosti (počet osôb žijúci v spoločnej domácnosti)

§ 4

Zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomnej zmluvy

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Dechtice, ktorým bol nájom žiadateľa schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Ak úspešný žiadateľ odmietne bez dôvodov hodných osobitého zreteľa uzavrieť nájomnú zmluvu a pridelený nájomný byt prevziať, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka. O posúdení dôvodov odmietnutia rozhoduje starosta obce.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

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 s osobitným režimom alebo spôsobom ich výpočtu
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
- h) skončenie nájmu
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

4. Doba nájmu na ktorú je možné uzavrieť nájomnú zmluvu je najviac tri roky.

5. V nájomnej zmluve sa upraví právo na predĺženie platnosti zmluvy o nájme bytu vždy najviac na dobu troch rokov za dodržania podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O predĺženie platnosti nájomnej zmluvy môže nájomca požiadať písomne najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva o nájme uzavretá a prenajímateľ je povinný najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva o nájme uzavretá písomne informovať nájomcu o vybavení jeho žiadosti o predĺženie nájmu bytu.

6. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je stanovená predpisom ŠFRB. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je 10 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku vrátiť. Zábezpeka bude použitá:

- a) na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom zistených do 30 dní po jeho vystáhaní
- b) na úhradu nákladov spojených s prípadným vystáhaním nájomcu a dlžného nájomného v prípade vystáhaní
- c) na úhradu zmluvných sankcií

Výška nepoužitej zábezpeky bude vrátená nájomcovi do 60 dní od ukončenia nájmu.

7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

8. V nájomných bytoch užívaných na základe zmlúv uzavretých v zmysle tohto VZN nie je možné realizovať výmeny bytov.

9. Nájomca takéhoto nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

10. K termínu ukončenia nájmu v prípade, ak nepožiada o jeho ďalšie predĺženie, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

11. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 20. dňa mesiaca za nasledujúci mesiac. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Dechtice IBAN: SK13 0200 0000 0000 0252 8212, variabilný symbol je číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti priamo do pokladne na obecnom úrade obce.

12. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť pre nútený výkon povinnosti nájomcu byt vypratať.

13. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodšahuje, vlastník zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

§ 5

Priebeh nájmu v nájomných bytoch

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez písomného súhlasu vlastníka.

2. V prípade úmrtia nájomcu ďalší nájom bytu bude posudzovať individuálne vlastníak nájomného bytu.

§ 6

Zánik nájmu nájomného bytu

1. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená.
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota sú dva 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.
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ak nájomca:
 - da) nespĺňa podmienky tohto VZN
 - db) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - dc) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - dd) 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
 - de) neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - df) bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v nájomnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
 - dg) porušuje domový poriadok
5. V prípade úmrtia nájomcu ak s ním so súhlasom vlastníka byt užívali aj iné osoby obecné zastupiteľstvo obce Dechtice následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, ktorým bude uprednostnený spolubývajúci uvedený v evidenčnom liste k nájomnému bytu.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2017 sa ruší Všeobecne záväzný nariadenie obce Dechtice č. 1/2003 zo dňa 02.05.2003 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Dechtice postavených s podporou štátu.
2. Obecné zastupiteľstvo uznesením č./2017 zo dňa schválilo toto VZN, ktorým sa upravujú podmienky prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Dechtice a nadobúda účinnosť dňom 01.01.2018

V Dechticiach, dňa 23.11.2017

PhDr. Karol Zachar
starosta obce Dechtice