

Návrh všeobecne záväzného nariadenia (VZN) 1/2016

o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov v obci Malé Trakany

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli a webovej stránke obce Malé Trakany dňa:	13.5.2016
VZN vyvesené na úradnej tabuli a webovej stránke obce Malé Trakany dňa:	13.5.2016
VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:	
VZN nadobúda platnosť a účinnosť dňa:	

Obecné zastupiteľstvo obce Malé Trakany 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 VZN

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Malé Trakany, ktoré sú financované z dotácie a z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).
2. NB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Malé Trakany dodrží podmienky ustanovené zákonom č.443/2010Z.z.

Čl. 2 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 1 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:
 - aa) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ab) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

- ac) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce a všeobecne prospešnej spoločenskej služby.
3. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo mať iný príjem.
 4. Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
 5. Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 2 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 601/2003 Z.z.“). 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.
 6. Životné minimum domácnosti sa vypočítava zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 7. Podmienky ustanovené v ods. 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 8. NB sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Malé Trakany, ale tiež i pre ostatných občanov SR.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Malé Trakany.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“, ktorá je prílohou č. 2 tohto VZN a povinné prílohy:
 - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky vzťah k bytu, alebo rodinnému domu,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradiť do evidencie žiadateľov o NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote alebo uvedie nepravdivé údaje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o NB.
5. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.

6. V prípade uvoľnenia NB, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o NB OZ Malé Trakany, ktorá následne odporučí navrhnutého nájomníka schváliť. Kritériá na posudzovanie žiadostí tvoria prílohu č. 2 tohto VZN.

Čl. 4

a) Nájomná zmluva

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Na práva a povinnosti ktoré vnikajú 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 uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu NB a opis príslušenstva NB,
 - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
 - j) finančnú zábezpeku
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 musí nájomca spĺňať všetky podmienky, ktoré boli požadované pri uzavretí prvotnej zmluvy.
7. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presahovať 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzovania užívaného NB.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.
10. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného NB neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady nájomcu.
12. Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby bytu počas trvania nájmu prenajímateľ môže požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv. Akékoľvek opravy vykonané v byte a v priestoroch nájomného bytu bude kompenzované z tohto fondu.

Čl. 5

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí po uplynutí 3 mesiacov nasledujúcich po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca nesplňa podmienky tohoto VZN,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým že prenechal byt ,alebo jeho časť inému do podnájmu
 - d) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
 - f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
4. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. 6 Osobitné ustanovenia

Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva DVaRR, obce Malé Trakany a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Čl. 7 Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Toto VZN je neoddeliteľnou prílohou každej nájomnej zmluvy.
2. Zmeny a doplnky tohoto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Malé Trakany.

V Malých Trakanoch dňa