

OBEC NÝROVCE

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 4/2014

o nájomných bytoch

Zverejnené pred schválením k pripomienkovaniu: **od 22.10.2014 do 05.11.2014**

Schválené uznesením č. **12/2014 zo dňa 05.11.2014**

Vyhlásené po schválení dňa: **06.11.2014**

Účinnosť nadobúda dňa: **21.11.2014**

VZN OBCE NÝROVCE č. 4/2014

O NÁJOMNÝCH BYTOCH

Obec Nýrovce na základe § 6 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení so zákonom č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva pre územie obce Nýrovce toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 1

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájomných bytov, nájomných vzťahov ako aj správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných formou verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané použitím verejných prostriedkov, určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len zákon)

a tohto všeobecne záväzného nariadenia.

2. Nájomné byty vystavané podľa predchádzajúceho odseku nemôže obec Nýrovce previesť do osobného vlastníctva po dobu 40 rokov¹ od vydania kolaudačného rozhodnutia, počas tejto doby sa musí zachovať nájomný charakter bytov.

§2

EVIDENCIA ŽIADOSTÍ A PRIDEĽOVANIE BYTOV

1. Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec Nýrovce prostredníctvom obecného úradu v podateľni na adrese Nýrovce č. 53, 935 67 Nýrovce.

2. O pridelení nájomného bytu rozhoduje:

a) Pri novopostavených bytových domoch na návrh bytovej komisie a starostu obce Obecné zastupiteľstvo v Nýrovciach.

b) Pri uvoľnení používaného bytu na návrh bytovej komisie po prerokovaní s obecným zastupiteľstvom starosta obce Nýrovce.

3. Cieľom výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Nýrovce je najmä udržanie mladých rodín s deťmi. Predmetným dôvodom pri rozhodovaní o pridelení bytov je skutočnosť prihliadať na rodiny s deťmi vo veku do 15 rokov. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto ustanovenia VZN rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Nýrovciach.

Ďalšími kritériami pri prideľovaní bytov sú:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pri čom sa môžu skúmať bytové aj majetkové pomery, sociálne

kritériá a zdravotné dôvody.

- aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci.

- finančné možnosti splácania nákladov spojených s nájomom a nájomného.

- Bezúhonnosť, dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziludských vzťahov.

§3

SPÔSOBOB UŽÍVANIA A SPRÁVY NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME

1. Byty v nájomných domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatvoreného s vlastníkom bytových domov.

2. Správu bytových domov obstaráva obec Nýrovce v zmysle platných právnych predpisov.

3. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný

prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.

5. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

6. V nájomných bytoch prideľovaných podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov,, prevod vlastníckych práv hnutelných vecí a zmenu užívateľa.

7. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie nájomného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v §6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
8. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 4

NÁJOMCA BYTU

1. Nájomný byt postavený resp. zakúpený s podporou Slovenskej republiky sa prenájme oprávnenej fyzickej osobe, ktorou môže byť:
 - 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:
 - o členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - o ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - o 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 osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu², ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
 - d) Osoba žijúca v domácnosti, v ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³
2. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵ za kalendárny rok predchádzajúci roku v ktorom vznikol nájom bytu, ak podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

NÁJOMNÁ ZMLUVA

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 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 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

a) ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúce podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

b) ak nájomca je osoba podľa § 4 ods.1 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.

3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Obec môže v zmluve o nájme nájomného bytu dobu nájmu skrátiť na dobu určitú, nie však kratšiu ako 6 mesiacov.

5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 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 § 4 ods. 1 písm.

a) tohto VZN

b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §4 ods 1 písm. b) tohto VZN

6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona. Ak obec 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 § 4 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.

7. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §4 ods. 1 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku trojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde u k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia , ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

9. Finančná zábezpeka podľa ods.7, slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného

poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

10. Nájomnú zmluvu je možné uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.

11. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 6

ZÁNİK NÁJMU

Nájomný vzťah k bytu zaniká:

a) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom

b) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle §5 ods. 3 a 5 tohto VZN predĺžená

c) písomnou výpoveďou nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca

nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená

d) písomnou výpoveďou zo strany obce ak nájomca:

1. nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN

2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neuhrádza včas nájomné

alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace

3. nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt

a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo umožní

vykonať, alebo vykoná neodborný zásah do zariadenia a príslušenstva bytu a bytového domu.

4. 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 bytovom dome.

5. neužíva byt bez vážnych dôvodov

6. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby

7. osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby a udržiania rodín s dieťaťom,

alebo s viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým udržiavanie predškolskej a školskej dochádzky

v Nýrovciach a aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto s ním býva v pridelenom

nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenie, alebo základnú školu mimo územia obce

Nýrovce. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu bude rozhodovať

Obecné zastupiteľstvo v Nýrovciach.

8. Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v odseku 1 písm. d) bod 1 až 6 tohto VZN

končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď

doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v ods. 1 písm.

d) bod 7 tohto VZN končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom

bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

9. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnúť uvedenú zásielku

určenej príslušným doručovacím úradom.

Ing. Zoltán Fekete

starosta obce

Leg.:

1/ Nájomné byty odovzdané do užívania od r.2016

2/ § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní

v znení neskorších zmien a doplnkov.

3/ § 45 – 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien

a doplnkov.

4/ zákon č.403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších zmien

a doplnkov.

5/ §3 zákona č.601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších

zmien a doplnkov.

6/ §4 zákona č.601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien

a doplnkov.