



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Pastovce o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Pastovce č.1/2019

Obecné zastupiteľstvo Obce Pastovce na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a §6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona č. 607/2003 Z.z. O Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších výnosov

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Pastovce
o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Pastovce.

Článok 1 Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Pastovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. U uvedených bytov obec zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
4. Správu nájomných bytov bude vykonávať vlastník bytov – Obec Pastovce.

Článok 2 Režim nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomný byt možno poskytnúť:
 - a) fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu dosahuje životné minimum + 150 € a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu 3) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal
 - b) mladej rodine, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa článku 2 ods. 1 písm. a) tohto VZN

1)§3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

2)§2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

3)§4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

c) žiadateľovi podľa písm. a) a b) len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:

- žiadateľ je občan SR, v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,
- žiadateľ neužíva žiaden iný byt ako nájomca alebo spoločný nájomca, nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu,
- nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou
- v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.

Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v ods. 1 písm. c)

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok s možnosťou opakovaného predĺženia vždy na dobu určitú 3 roky, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v ods. 1
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme v tomto výnose a možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
4. Ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1, uzatvorí sa zmluva o nájom s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:
 - a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa bodu 1, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima: zmluva o nájme bytu sa uzatvorí na dobu, ktorá neprevyší dva roky a s nájomcom sa môže uzatvoriť zmluva o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a bodu 1.
 - b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa bodu 1, prevyšuje triapolnásobok životného minima: zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevyší dva roky s možnosťou opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.
5. Ustanovenie odseku 1 písm. a) sa nepoužije, ak obec prenajme byt:
 - a) fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt.
 - b) fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 5 % bytov.

Článok 3

Režim správy nájomných bytov

1. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov.
2. Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu je
 - nájom bytu a to 1/12 z ročného nájmu
 - zálohové platby za služby, ktorých rozpis bude uvedený v evidenčnom liste ako príloha k nájomnej zmluve.
3. Splatnosť nájomného je mesačne vopred a to vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca

- (t.j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).
4. Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
 5. Platnosť nájomnej zmluvy je podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Pastovce.
 6. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce, ktorým bol schválený zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky vymedzené týmto VZN.
 7. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala u neho v údajoch uvedených v článku 2 ods. 1 tohto záväzného nariadenia. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 6 tohto záväzného nariadenia.
 8. Nájomca smie vykonávať stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu s predchádzajúcim písomným súhlasom obce a to na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte, či zmien na predmete nájmu odsúhlasených zo strany prenajímateľa nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami či zmenou na predmete nájmu.
 9. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 10. V nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných alebo iných práv k nájomnému bytu.
 11. Nájomca nájomného bytu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie) pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 12. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byť zaťažitý, či inak disponovať s predmetom nájmu.
 13. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom MVaRR SR, Krajského stavebného úradu v Nitre, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
 14. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vystáhnovať, byt vypratať a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 15. Po vzájomnej dohode a písomnom vyjadrení sa bývalého a budúceho nájomníka sa môže od bodu 14 upustiť./vymaľovanie, zatretie dier.../
 16. Ustanovenie čl. 2 sa nepoužije, ak žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje 4-násobok životného minima.

Článok 4

Režim užívania nájomných bytov

1. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Pastovciach.
2. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
3. Každý žiadateľ vyplní „Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu“, ktorý musí obsahovať:

a) údaje o žiadateľovi

- meno a priezvisko žiadateľa, manžela/ky, partnera/ky, druha/družky atď.

- dátum a miesto narodenia, rodinný stav
 - miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu príp. prechodného pobytu
 - meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia
 - počet osôb, ktoré sa do bytu nast'ahujú – menovite s dátumom narodenia
 - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch – či je žiadateľ vlastníkom, nájomcom iného bytu alebo domu.
- b) prílohou je potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, zdokladovaný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa článku 2 ods. 1.
- Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný 1-krát ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.
4. Každú žiadosť prerokuje bytová komisia v súlade s podmienkami určenými týmto záväzným nariadením a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt.
 5. Bytová komisia obce doporučí nájomcov bytov podľa tohto záväzného nariadenia.

Členovia bytovej komisie postupujú pri výbere nájomcov zo záujemcov o byt hlavne podľa týchto kritérií:

- dátum podania žiadosti,
 - uprednostnenie mladých rodín,
 - sociálne a ekonomické pomery žiadateľa,
 - trvalé bydlisko žiadateľa v obci
 - doterajší vzťah žiadateľa k obci ako občana, jeho spoluprácu s obcou,
 - zabezpečovanie potrieb obce v súčasnosti, príp. možnosti pomoci obci v budúcnosti.
6. O pridelení nájomných bytov vybraným uchádzačom prijme obecné zastupiteľstvo uznesenie na základe ktorého pripraví obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.
 7. Žiadatelia, ktorí budú vybraný bytovou komisiou ako náhradníci budú môcť pridelenie bytu prepustiť ďalšiemu náhradníkovi maximálne 3x.
Po treťom odmietnutí bude zo zoznamu náhradníkov vyradený a zaradený na koniec zoznamu uchádzačov.
 8. Žiadatelia o pridelenie nájomného bytu sú povinný každý rok pokiaľ majú záujem zostať v zozname uchádzačov zaslať potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok, pre aktuálne zhodnotenie.
Pokiaľ nebudú požadované doklady včas doručené na obecný úrad bude uchádzač o byt vyradený zo zoznamu /bude sa to považovať, že už nemá záujem o byt/

Článok 5

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Ak nájomca bude dodržiavať všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z ustanovení nájomnej zmluvy tohto VZN, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a bude po uplynutí doby nájmu spĺňať všetky požiadavky a kritériá na žiadateľa o uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN, má prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu.
Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný postupovať podľa článku 2 a doručiť na obecný úrad žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje bytová komisia. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto záväzným nariadením schváli obecné zastupiteľstvo a

- odporučí starostovi obce podpísať dodatok k nájomnej zmluve, ktorým bude na dobu určitú platnosť nájomnej zmluvy predĺžená.
3. Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po predĺžení platnosti nájomnej zmluvy.

Článok 6

Zánik nájmu bytu

1. Nájom nájomného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa článku 5 tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom (obcou) a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, pričom výpovedná lehota je 2 mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ môže dať nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu po jej prerokovaní bytovou komisiou, schválenú v obecnom zastupiteľstve so súhlasom starostu obce najmä z týchto dôvodov, ak:
 - a) nájomca prestal spĺňať podmienky uvedené v tomto 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 uvedené v nájomnej zmluve, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
 - g) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.

Článok 7

Osobitné ustanovenia

1. Do 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú čiastku na zabezpečenie splácania nájomného, služieb a úhrad nákladov spojených s užívaním nájomného bytu:
 - vo výške 6-mesačného nájmu
2. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu nájomcom finančnú čiastku uvedenú v ods. 1 po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
3. Obec môže rozhodnúť, v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-I/2006 v znení neskorších predpisov, po uplynutí 30 rokov od kolaudácie nájomných bytov uvedených v článku I tohto VZN o ďalšom nakladaní s nájomnými bytmi.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
3. Výnimku z tohto záväzného nariadenia môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore s platným Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
4. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú vymedzené týmto VZN, sa riadia Občianskym zákonníkom.
5. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Obce Pastovce.
6. Všeobecne záväzné nariadenie Obce Pastovce o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Pastovce bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Pastovce dňa 8. 3. 2019
a nadobúda účinnosť 24. 3. 2019

Obecné zastupiteľstvo obce Pastovce sa na tomto Všeobecne záväznom nariadení uznieslo dňa 8. 3. 2019 zasadnutí a VZN nadobúda účinnosť 15 dní od vyvesenia na úradnej tabuli v obci.

Oto Mészáros
starosta obce

Vyvesené:

Zvesené: