

OBEC DEDINA MLÁDEŽE

Návrh

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DEDINA MLÁDEŽE

č. 4/2017

o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov vo vlastníctve
obce Dedina Mládeže

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Dedina Mládeže dňa 04.10.2017

VZN Schválené Obecným Zastupiteľstvom Dedina Mládeže dňa

Uznesenie č.

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Dedina Mládeže dňa

Obecné zastupiteľstvo v Dedine Mládeže v zmysle § 4 odsek 3 písm. a) v spojení s § 6 odsek 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov sa uznieslo na vydaní tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce Dedina Mládeže (ďalej ako „nariadenie“ aj ako „VZN“):

§ 1

Základné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie sa vzťahuje na obecné nájomné byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Dedina Mládeže v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a boli postavené z verejných prostriedkov poskytnutých na výstavbu nájomných bytov.
2. Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenajímania obecných nájomných bytov, ako aj upraviť niektoré pomery súvisiace s nájomom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
3. Prenajímateľom obecných nájomných bytov je obec Dedina Mládeže.
4. Nájomné byty nemôžu byť prevedené do vlastníctva nájomcov bytov.

§ 2

Žiadateľ o byt

1. Fyzická osoba za účelom riešenia svojich bytových pomerov má možnosť so svojou žiadosťou o nájom bytu, o výmenu bytu a poskytnutie bytových náhrad obrátiť sa na prenajímateľa.
2. Žiadateľom o nájom obecného bytu sa stane ten, kto si podal žiadosť o nájom bytu prenajímateľovi a je spôsobilý na právne úkony.
3. Podaná žiadosť o nájom bytu musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt. Žiadosť musí obsahovať identifikačné údaje žiadateľa, údaje o rodinných príslušníkoch, ktorí budú obývať žiadaný byt. (vzor žiadosti o nájom obecného bytu v prílohe č.1)
4. Povinnosťou žiadateľa je aktualizovať svoju žiadosť na predpísanom tlačive „Aktualizácia žiadosti o nájom obecného bytu“ každý rok, a to do 15. februára príslušného roka. (Vzor aktualizácie žiadosti o nájom obecného bytu v prílohe č.2)
5. Výzva na aktualizovanie žiadosti o nájom bytu sa zverejňuje na úradnej tabuli obce na Obecnom úrade Dedina Mládeže a na webovom sídle obce najneskôr do 15. januára bežného kalendárneho roka.
6. V prípade ak si žiadateľ o nájom bytu svoju povinnosť týkajúcu sa aktualizácie svojej žiadosti do stanoveného termínu nesplní, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájom obecného bytu.
7. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytu.

§ 3

Zoznam žiadateľov na prenájom bytov

1. Sociálna komisia pri Obecnom zastupiteľstve Dedina Mládeže na základe kritérií uvedených v § 3 ods. 2 tohto VZN zostaví návrh zoznamu žiadateľov na nájom bytov.
2. Pri zostavení zoznamu žiadateľov na nájom bytu sa berú do úvahy najmä nasledovné kritériá:
 - a) žiadateľ musí mať podanú žiadosť na Obecnom úrade Dedina Mládeže,
 - b) nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu/rodinného domu,
 - c) nie je vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v obytnom dome, toto kritérium sa vzťahuje aj na manžela/manželku alebo druhu/družku žiadateľa,
 - d) obec neeviduje pohľadávku voči žiadateľovi, manželovi/manželke, druhovi/družke žiadateľa ani členom rodiny zahrnutých do žiadosti,
 - e) počet nezaopatrených detí v rodine,
 - f) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
 - g) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt /zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny/
 - h) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu v čase zostavenia zoznamu žiadateľov,
 - i) sociálne pomery žiadateľa a jeho rodiny /preskúmajú sa majetkové pomery žiadateľa, berie sa do úvahy príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima/,
 - j) ak mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu¹ neprevyšuje trojnásobok/ v osobitných prípadoch² štvornásobok životného minima³, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. Tieto podmienky sa vzťahujú aj na občanov zdravotne postihnutých.
 - k) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutne pre obec.
3. Podmienky ustanovené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.⁴
4. Zoznam žiadateľov na nájom bytov schvaľuje Obecné zastupiteľstvo (ďalej len „OZ“).
5. Po schválení OZ prenajímateľ do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia OZ oznámi žiadateľom, že boli zaradení do zoznamu žiadateľov o nájom bytov resp. že z akého dôvodu neboli zaradení do zoznamu žiadateľov.

§ 4

¹ zákon číslo č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „zákon o životnom minime“)

² ustanovené v § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon č. 443/2010“)

³ životné minimum určené podľa zákona číslo č. 601/2003

⁴ § 22 ods. 6 zákona č. 443/2010

Rozhodovanie mimo zoznamu žiadateľov na prenájom bytov

1. Mimo zoznamu žiadateľov na nájom bytu možno uzatvoriť nájomnú zmluvu v týchto prípadoch:

- a) Ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt s menšou obytnou plochou, v tom prípade návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva OZ.
- b) Ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodí a to z dôvodu zdravotného stavu, alebo s prihliadnutím na svoj vek. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva OZ.
- c) Ak byt nájomcu bol postihnutý haváriou, alebo živelnou pohromou, tieto prípady sa dodatočne predkladajú pred OZ z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu.

§ 5

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Ak má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre žiadateľa, ktorý je zaradený do zoznamu žiadateľov o byt, bez zbytočného odkladu oznámi žiadateľovi termín rokovania o uzavretí zmluvy o nájme bytu.

2. V prípade odmietnutia prvej ponuky, alebo nereagovania na ňu do 10-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme konkrétneho bytu žiadateľom alebo v prípade opätovného odmietnutia uzatvorenia nájomnej zmluvy, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený. Táto okolnosť sa žiadateľovi oznámi do 7 dní od vyradenia zo zoznamu.

3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä⁵:

- 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 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeky,
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. Nájomná zmluva so žiadateľom, ktorý splňa podmienky podľa ustanovenia § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 sa uzatvára na dobu určitú na tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, kedy doba nájmu je 10 rokov.

⁵ V zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010

5. Ak žiadateľ nie je oprávnenou fyzickou osobou podľa ustanovenia § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010, nájom sa uzatvára na dobu určitú na jeden rok.

6. Pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme obecného bytu.

7. Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁶ (bezbariérový byt) nájomná zmluva sa uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadaval o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.

8. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

§ 6

Práva s povinnosťami z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.⁷ (príloha č.3 tohto VZN)

3. Nájomca bytu a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt ako aj spoločné priestory a zariadenie domu, ďalej požívať plnenia poskytované s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.⁸

5. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu.

6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.⁹

§ 7

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu¹⁰

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné,

⁶ Osobitným predpisom v zmysle § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov je všeobecne záväzný predpis vydaný ministerstvom, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

⁷ § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka

⁸ § 692 ods. 1 Občianskeho zákonníka

⁹ § 695 Občianskeho zákonníka

¹⁰ § 696 a 697 Občianskeho zákonníka,

úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovujú všeobecne záväzné právne predpisy.

2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok sa platí spolu s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanoví inak.

3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy zaplatí v hotovosti do pokladne obce prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného. Toto ustanovenie neplatí pri opakovanom uzatváraní nájomných zmlúv s tými istými nájomcami.¹¹

§ 8 Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu skončí písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby na ktorú bol dojednaný alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu iba z dôvodu uvedeného v osobitnom predpise.¹² Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

3. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

§ 9 Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

1. Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s ním byť vymeniť.

2. Výmena bytu sa uskutoční na základe písomného súhlasu prenajímateľa a písomnej dohody nájomcov.

3. Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu bytu overuje okolnosti a predpoklady výmeny. Vzájomnú výmenu bytov schvaľuje OZ.

4. V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovujú podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda účinnosť s uzatvorením nových nájomných zmlúv.

5. V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomníkov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.

6. V prípade výmeny bytov nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

¹¹ v zmysle § 12 ods. 7-8 zákona č. 443/2010

¹² Zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

7. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:
- a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu z predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb s nim spojených,
 - b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním predmetu nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

§ 10

Podnájom bytu alebo časti bytu

1. Prenajatý byt alebo jeho časť vo vlastníctve obce nemožno inému prenechať do podnájmu.

§ 11

Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do nájomného bytu

1. Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v obecnom nájomnom byte, ktorý prenajíma.
2. Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Obecnom úrade v Dedine Mládeže.

§ 12

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny o doplnenia tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Dedina Mládeže.
2. Toto VZN obce Dedina Mládeže bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa
číslo uznesenia
3. Toto VZN obce Dedina Mládeže bolo vyvesené na úradnej tabuli obce
4. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.
5. Nadobudnutím platnosti tohto nariadenie sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Dedina Mládeže č.1/2010 o prenajímaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Dedina Mládeže zo dňa 26. januára 2010.

V Dedine Mládeže, dňa

JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová
starostka obce