

10. FEB. 2011

-VYJESENÉ

SCHVÁLENE

25

2. MAREC 2011 -VYJESENÉ
Všeobecné záväzné nariadenie č. 4 /2011
o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi a podmienkami nájmu

Obec Valča na základe § 4 ods.3, písm.a), a v spojitosti s § 6 ods.1, § 11 ods.4, písm.g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ako aj podľa zák.č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto Všeobecné záväzné nariadenie / ďalej len VZN /.

§ 1

Základné ustanovenia a pojmy

1/ Účelom tohto VZN je úprava podmienok nakladania a nájmu v 36 obecných nájomných bytoch / ďalej len ONB / v troch bytových domoch v oblasti „ Kňazová „ k.ú. Valča vo vlastníctve Obce Valča.

Režim prideľovania ONB a nakladanie s nimi sú upravené v tomto VZN v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Správu ONB v zmysle § 6 , ods.1 zákona č. 138/1991 Zb.¹ vykonáva vlastník ONB – Obec Valča prostredníctvom obecného úradu.

3. Nájomný charakter bytových domov v Kňazovej bude zachovaný najmenej 30 rokov ², pričom nájomné zmluvy budú uzatvárané len na dobu určitú. Počas tejto doby nebudú tieto ONB predmetom prevodu bytov do osobného vlastníctva. Obec Valča, nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní počas trvania nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu bytu ³. Ďalej nájomcovia umožnia vstup do bytov zamestnancom obecného úradu s cieľom výkonu kontroly dodržiavania podmienok uvedených v nájomnej zmluve, resp. v predpisoch upravujúcich užívanie bytu.

4/ Z celkového počtu 36 ONB sú 4 byty určené pre osoby žijúce v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima ⁴, ak

- a) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
- b) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
- c) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce

5/ Pod pojmom „ podiel „ sa pre účely tohto VZN v zmysle §§ 2,3 zák.č.601/2003 ⁵ rozumie podiel priemerného mesačného príjmu priznaného za predchádzajúci kalendárny rok všetkých spoločne posudzovaných osôb a životného minima platného k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka vypočítaného pre posudzované osoby. Priemerný mesačný príjem sa vypočíta ako podiel ročného príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Za posudzované osoby sa považujú žiadateľ nájmu spolu s predpokladanými spolubývajúcimi. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

1 zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien

2 § 11 ods.1 písm.a) štvrtý bod z.č.443/2010 Z.z.

3 § 18 ods.1 z.č.443/2010 Z.z.

4 § 11 ods.1 písm.a) druhý bod z.č. a § 22 ods.3 písm.b) tretí bod z.č. 443/2010 Z.z.

5 zákon č. 601/2003 o životnom minime v znení neskorších zmien

Podmienky pridelovania ONB

1/ Žiadateľ nájmu v ONB musí byť v zmysle § 22 ods. 3 zákona č.443/2010 Z.z. oprávnenou osobou, t.j.:

a) osobou žijúcou v domácnosti, v ktorej „ podiel „ je nižší alebo rovný 3 a rovný alebo väčší ako 1,5

b) osobou žijúcou v domácnosti, v ktorej „ podiel „ je nižší alebo rovný 4 a rovný alebo väčší ako 1,5 ak

1. členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

3.aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť , vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce

c) osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ⁶, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov

d) osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ⁷

2/ Ďalej žiadateľ nájmu v ONB musí spĺňať tieto podmienky :

a) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy dovŕši vek 18 rokov,

b) je občanom Obce Valča t.j. má trvalý pobyt vo Valči, v prípade manželov aspoň jeden musí spĺňať túto podmienku

c) on ani osoba s ním posudzovaná nevlastní byt, rodinný dom alebo celoročne obývateľnú chatu, príp. inú nehnuteľnosť určenú na bývanie, za vlastníctvo sa pre účely tohto VZN nepovažuje spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach , ktorý je menší ako 1/2

d) nie je nájomcom resp. spolunájomcom štátneho, družstevného, služobného alebo podnikového bytu

e) nemá voči Obci Valča podlžnosti na daniach, poplatkoch, príp. sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie

f) najneskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy uhradí finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného na osobitný účet obce. Finančná zábezpeka vrátane výnosových úrokov počas doby uloženia zábezpeky na účte obce bude nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania bytu vlastníkovi , znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie bytu.

3/ Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v ods.1, ktorá spĺňa podmienky podľa ods.2 , môže vlastník uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

4/ Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN , nenaplnia bytový fond bytových domov v Kňazovej, výnimku z podmienky „ podielu „ vo výške najmenej 1,5 udelí na návrh komisie starosta obce.

5/ Podmienky ustanovené v ods. 1 a 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

⁶ § 45 až 49 z.č.36/2005 Z.z. o rodine

⁷ zákon č.403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd

§ 3 **Žiadosti o pridelenie ONB**

1/ Žiadateľ o nájom bytu doručí na obecný úrad písomnú žiadosť.

2/ K žiadosti je žiadateľ povinný doložiť nasledovné doklady overujúce správnosť a úplnosť údajov potrebných pre posúdenie podmienok podľa § 2 tohto VZN:

- a) dotazník s potvrdením o pracovnom pomere, u samostatne zárobkovo činných osôb živnostenský lis, všetkých dospelých posudzovaných osôb,
- b) potvrdenie o ročnom príjme posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok / daňové priznanie alebo ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmu FO zo závislej činnosti a daňový bonus /
- c) fotokópie občianskeho preukazu, v prípade manželov fotokópiu sobášneho listu , u detí fotokópiu rodného listu
- d) lekárske potvrdenie ,ak ide o osobu s ťažkým zdravotným postihnutím
- e) na vyžiadanie pracovníka obecného úradu aj iné doklady potvrdzujúce údaje potrebné na posúdenie žiadosti.

3/ Obec Valča vedie evidenciu žiadostí o byt v poradí, v akom prišli.

4/ Žiadateľ , ktorý nespĺňa podmienky pridelenia bytu uvedené v § 2 tohto VZN , bude v lehote do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti komisiou oboznámený o zamietnutí žiadosti a vyradení jeho žiadosti z evidencie.

5/ Žiadateľ, ktorý nepredloží na výzvu v stanovenej lehote požadované doklady, bude vyradený z evidencie uchádzačov, o čom bude písomne oboznámený.

6/ O pridelení bytu rozhoduje na základe odporúčania komisie starosta obce udelením súhlasu s uzatvorením zmluvy o nájme bytu.

§ 4 **Práva a povinnosti nájomcu bytu**

1/ ONB vo vlastníctve obce užívajú ich nájomcovia na základe nájomných zmlúv uzavretých v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a tohto VZN. Nájomné zmluvy budú uzavreté na dobu určitú.

2/ Pred uzavretím nájomnej zmluvy je vlastník povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.⁸

3/ Ďalšie práva nájomcu sú :

- a) uzavrieť nájomnú zmluvu na dobu nájmu neprevyšujúcu 3 roky okrem prípadov
1. ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods.1 , písm.b), bod 1., doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov ,

⁸ § 12 ods.10 z.č. 443/2010 Z.z.

2. ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods.1, písm.d), ktorej sa prenajíma obecný nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
3. ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 2 ods.1, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac jeden rok
- b) opakovaný nájom podľa § 6 tohto VZN
- c) od nájomcu sa nebude požadovať finančné plnenie, ktoré nesúvisí s užívaním bytu.

4/ Ďalšie povinnosti nájomcu sú:

- a) zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných nájomov,
- b) platiť stanovené nájomné a uhrádzať platby za služby súvisiace s užívaním bytu,
- c) v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy je budúci prenajímateľ ONB povinný zabezpečiť vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá bude exekučným titulom v prípade neplatenia nájomného, odmietnutia sa vystaňovať resp. odmietnutia sa dobrovoľného vypratania ONB po zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu. V notárskej zápisnici nájomca vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a s vyprataním na miesto určené nájomcom, ak sa nájomca dobrovoľne nevystaňuje alebo byt nevyprace.

5/ Prenajatý byt alebo jeho časť nemôže nájomca prenechať do podnájmu inej osobe.

§ 5

Opakovaný nájom

1/ V zmluve o nájme vlastníka upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme ONB pri dodržaní podmienok tohto VZN.

2/ O možnosti uzatvorenia opakovaného nájmu bude nájomca informovaný tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.

3/ Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 2/ môže vlastník uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s „ podielom „, ktorý k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roka opakovaného nájmu nájomného bytu je :

- a) v rozpätí 1,5 – 3,5 u oprávnenej osoby podľa § 2 ods.1, písm.a)
- b) v rozpätí 1,5 – 4,5 u oprávnenej osoby podľa § 2 ods.1, písm.b).

4/Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom je povinný do 30 dní po doručení informácie podľa § 5 ods.2 tohto VZN písomne požiadať o opakované uzatvorenie nájmu. Nesplnenie tejto podmienky sa považuje za neuplatnenie si práva opakovaného nájmu.

5/Žiadateľ o opakovaný nájom k písomnej žiadosti doloží podklady v zmysle § 3 tohto VZN.

§ 6

Zánik nájmu ONB a bytové náhrady

1/ Nájom ONB zanikne:

- a) uplynutím doby nájmu
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom ONB a nájomcom

c/ písomnou výpoveďou nájomcu / z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu /, pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená vlastníkovi,

b) písomnou výpoveďou vlastníka ONB, pričom nájom ONB môže vypovedať ak:

1. 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

2. 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 tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka,

3. 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 najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

4. nájomca využíva byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie,

5. nájomca predložením nepravdivých údajov uvedie vlastníka do omylu.

2/ Nájom bytu končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

3/ Nájomca ONB po ukončení nájmu ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

§ 7

Prechodné ustanovenia

1/ Žiadosti podané v roku 2010 ako aj žiadosti podané v roku 2011 budú posudzované podľa zákona č.443/2010 a tohto VZN.

§ 8

Záverečné ustanovenia

Toto VZN bolo schválené uznesením OZ č.35/2011 dňa 15.03.2011
Platnosť nadobudne dňom podpisu starostom obce a právnu účinnosť 15 dňom od jeho vyvesenia na obecnej tabuli. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN stráca platnosť účinnosť VZN č.2/2009 upravujúce spôsob prenájmu obecných nájomných bytov.

Vo Valči, dňa 15.03.2011



Ing. Štefan Paľo
starosta obce