

Všeobecne záväzné nariadenie obce Košecké Podhradie o nájomných bytoch

Obecné zastupiteľstvo Obce Košecké Podhradie na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení upravujúcom nájom nájomných bytov postavených z dotácií prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, ako bytov s osobitným režimom

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Obce Košecké Podhradie č. /2011

o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov (ďalej len NB) s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, 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.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Košecké Podhradie s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.
5. Obec Košecké Podhradie zabezpečuje správu NB, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
6. Obecný úrad vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu:
 - a) zoznam uchádzačov o 1-izbový byt
 - b) zoznam uchádzačov o 2-izbový byt
 - c) zoznam uchádzačov o 3-izbový byt

Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom

zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

Obec Košecké Podhradie vydáva súhlas s nájmom a uzatvára nájomné zmluvy.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima;
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím;
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom;
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce;
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov;
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3a) a 3b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Košecké Podhradie, pochádzajúcich z obce Košecké Podhradie a tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Košecké Podhradie, prostredníctvom obecného úradu.

2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“ (vzor je prílohou č.1 VZN), ktorá musí obsahovať:

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;

Povinnými prílohami žiadosti sú:

- a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému 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 za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom.
3. Bytová a sociálna komisia pri obecnom zastupiteľstve v obci Košecké Podhradie skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradi do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.
 4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
 5. Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný 1-krát ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.

Článok 4

Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje:
 - v novo postavených bytových domoch obecné zastupiteľstvo na základe návrhu sociálnej a bytovej komisie;
 - pri uvoľnení používaného bytu rozhoduje starosta, pričom o tom informuje obecné zastupiteľstvo na jeho najbližšom zasadaní.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - trvalý pobyt v obci Košecké Podhradie;
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasne bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá;
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára);
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov;
 - dátum podania žiadosti;
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci;
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem).
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
4. Nájomný byt nie je možné pridelit' záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia, eviduje pohľadávku po lehote splatnosti. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace, napriek výzve a dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5. Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
7. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
8. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
9. O uzavretie novej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy, musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. § 12, ods.3.
10. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom prijme obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Článok 5 **Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú 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 osobitým režimom 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, ktorej sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov;
 - b) ak nájomca je osobou podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č.443/2010 Z.z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým

termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý 31. decembra kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu s osobitným režimom:
 - a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona;
 - b) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie zábezpeky 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. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomnú zmluvu na byt s osobitným režimom možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. Nájomca a všetky osoby s ním bývajúce a uvedené v nájomnej zmluve sa môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Košecké Podhradie za podmienok:
 - a) podania písomnej žiadosti o udelenie súhlasu k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je obec, podáva sa na obecný úrad;
 - b) na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu obec overuje príbuzenský vzťah k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ mieni prihlásiť;
 - c) obec, ako prenajímateľ, po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca, ku ktorému sa mieni prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, nevesta, zať a v odôvodnených prípadoch aj vnuk;
 - d) súhlas môže byť udelený len v prípade, že byt nie je zaťažený nedoplatkom na nájomnom a službách zo strany súčasných nájomníkov;
 - e) žiadateľom, ktorí nepreukážu hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcom, prenajímateľ bytu nie je povinný súhlas udeliť.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Prenajíateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
2. Prenajíateľ na stránke obce Košecké Podhradie zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.
3. Podmienky určené v tomto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Košecké Podhradie.
5. Týmto VZN sa ruší VZN č. 1/2007 zo dňa 15.1.2007.
6. Obec Košecké Podhradie pri uzatváraní zmlúv na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa predpisov platných do 31.12.2010, bude po schválení VZN opakovaný nájom posudzovať a postupovať pri uzatváraní zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a tohto VZN.
7. Prípadné problémové a sporné záležitosti sa taxatívne riešia podľa ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. z 26. októbra 2010 o dotácii na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného Všeobecne záväzného nariadenia.
8. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Košeckom Podhradí dňa 15.12.2011 uznesením č. 8/2011.
9. Všeobecne záväzné nariadenia nadobúda účinnosť dňa 1.1.2012

Bc. Rastislav Čepák
starosta obce