

OBEC ÚL'ANY NAD ŽITAVOU



VZN č. 12/2020

o pridel'ovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 10.09.2020

Zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 10.09. 2020

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do/včítane/: 20.09.2020

Doručené pripomienky/počet/: 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 21.09.2020

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:
21.09.2020

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Úl'anoch nad Žitavou dňa
pod č. 05/OZ/25092020

Obec Úľany nad Žitavou, v zmysle ust. § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a doplnkov v zmysle Nariadenia vlády SR č. 137/2000 Z.z., zákona NR SR č. 607/2006 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania, Výnosu MV a RR č. V-1/2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, vydáva toto všeobecne záväzné

Čl. 1 Základné ustanovenia

1. Zmyslom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len "nariadenie") je stanoviť podmienky a postup pri podávaní a vybavovaní žiadostí o nájom bytov vo vlastníctve obce, ako aj podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce.
Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Úľany nad Žitavou s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Obec Úľany nad Žitavou bude zabezpečovať správu týchto bytov.

Čl. 2 Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, podmienky:

1. Obec prenajme nájomcovi byt, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, 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 vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere, ak sú manželia aspoň jeden musí byť samostatne zárobkovo činný alebo v trvalom pracovnom pomere.
3. Žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.
4. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky vedenej v Čl. 2 ods. 5 tohto VZN.
5. Žiadateľ musí deklarovať schopnosť zloženia finančnej hotovosti (zábezpeky) na účet do 15 dní od doručenia rozhodnutia, že žiadateľ bol vybraný ako budúci nájomca.

Čl. 3 Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti sa evidujú na obecnom úrade, obecné zastupiteľstvo prerokuje žiadosti v súlade s podmienkami určenými v tomto VZN a rozhodne či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov.
2. Každý žiadateľ vyplní dotazník, ktorý musí obsahovať:
 - a) meno a priezvisko (rodné priezvisko)
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domuPrílohou dotazníka je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne
 - b) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa čl. 2 ods. 1 alebo 2 tohto VZN
3. Žiadatelia sú vedení v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení zostupne podľa dátumu podania žiadosti.
4. Obecné zastupiteľstvo obce prerokuje a schváli žiadosti zo zoznamu uchádzačov, poslanci schvaľujú výber nájomníkov pri zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, trvalého bydliska a počtu osôb v domácnosti.
5. Žiadateľ bude vyradený zo zoznamu, ak:
 - a) prestane spĺňať podmienky uvedené v odseku 1 článku II tohto VZN
 - b) pošle späť dotazník bez príloh
 - c) pošle dotazník s prílohami a uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje,
 - d) nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy
 - e) odmieta pridelený byt a nepodpíše nájomnú zmluvu
6. Obecný úrad zverejní poradovník nájomníkov v zápisnici z obecného zastupiteľstva.

Čl. 4 Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára starosta obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši dobu 3 rokov s možnosťou predĺženia tejto zmluvy vždy na dobu maximálne 3 rokov.
3. Návrh zmluvy vypracúva a predkladá žiadateľovi obecný úrad. Navrhnuté zmluvné podmienky musia byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Zásadami hospodárenia s majetkom obce a s týmto nariadením.
4. Na práva a povinnosti ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva obsahuje najmä:
 - a. názov a číslo zmluvy,
 - b. odkaz na právny predpis, podľa ktorého sa zmluva uzatvára,
 - c. predmet zmluvy,
 - d. označenie prenajímateľa s identifikačnými údajmi,
 - e. označenie nájomcu s identifikačnými údajmi,
 - f. začiatok nájmu,

- g. dobu trvania nájmu,
 - h. identifikáciu a výmeru prenajímanej nehnuteľnosti,
 - i. opis stavu nájomného bytu a opis jeho príslušenstva,
 - j. výšku mesačného nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu,
 - k. splatnosť nájomného a spôsob jeho úhrady,
 - l. výška a dátum úhrady zábezpeky
 - m. podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - n. podmienky skončenia nájomného vzťahu,
 - o. nadobudnutie účinnosti zmluvy v súlade s účinnosťou povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
5. Súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
 6. Nájomca je povinný do 30 dní predložiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 2 ods. 1 až 4 tohto VZN.
 7. V prípade pridelených nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu.
 8. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
 9. Pri týchto bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka ani výmenu bytu.
 10. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájomného vzťahu byť odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v užívaniaskopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade zodpovedá za prípadné vzniknuté škody. Pracovník obecného úradu vyhotoví protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
 12. Nájom za byt sa platí vždy v aktuálny mesiac a to vždy do 25 dňa daného mesiaca.
 13. Nájomca uhradí zábezpeku obci vo výške 6 mesačného nájmu a to najneskôr 3 dni pred podpísaním nájomnej zmluvy.

Čl. 5

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. V prípade záujmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je nájomca povinný podať na obecný úrad písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, a to v lehote najmenej 90 dní pred ukončením nájomného vzťahu.
2. Žiadateľ o opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí spĺňať tieto podmienky:
 - a. ku dňu podania žiadosti má uhradené všetky záväzky voči obci,
 - b. nie je nájomcom alebo vlastníkom, alebo podielovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu,
 - c. riadne a včas uhradza nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu v lehote splatnosti v zmysle nájomnej zmluvy,
 - d. neporušil podmienky dohodnuté v nájomnej zmluve.

3. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje zastupiteľstvo obce.

Čl. 6 Výmena bytu

1. Výmenu bytov je možné uskutočniť na základe písomnej dohody oboch nájomcov.
2. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočniť len s predchádzajúcim súhlasom obce.
3. Súhlas na výmenu bytov dáva obecné zastupiteľstvo obce.
4. Žiadosť o výmenu bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná obidvoma nájomcami, odôvodnená a musí byť doručená na obecný úrad.
5. Žiadať o výmenu nájomného bytu môžu len nájomcovia, ktorí majú ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu uhradené všetky záväzky voči obci.

Čl. 7 Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Úľany nad Žitavou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená na obecný úrad.
4. So súhlasom obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) prestal spĺňať podmienky v čl. 2 ods. 1 až 4 tohto VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytovania s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v a mimo domu
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ako nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - e) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov
5. Nájom bytu sa končí dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky po výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určené príslušným doručovacím úradom.

Čl. 8 Záverečné ustanovenia

1. Podľa výnosu MV a RR č. V-1/2007 § 5 ods. 2 písm. b) a c), obec môže 10% prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v § 2 alebo v § 3, ak tento žiadateľ zabezpečuje spoločné, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený

oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, najmenej však 1 byt, alebo obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstarávanie bytov súvisí s realizáciou významnej investície.

2. Týmto VZN sa ruší VZN č. 5/2012 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov 2x7 b.j. typ Profis 4 a 2x6 b.j. typ Profis.
3. Toto nariadenie bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 05/02/25092020 zo dňa 25.09.2020 .
4. Nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia nariadenia na úradnej tabuli v obci.

.....
Ing. Rudolf Frýželka
starosta obce