

OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO DOLNÉ SALIBY

Všeobecne záväzné nariadenie obce Dolné Saliby č. 1/2017 ktorým sa upravujú podmienky prenájmu obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Dolné Saliby obstaraných s podporou štátu

Návrh:

Vyvesený dňa: 17.03.2017

Zvesený dňa: 03.04.2017

Schválené VZN:

Vyvesené dňa: 04.04.2017

Zvesené dňa: 19.04.2017

Účinnosť od: 20.04.2017

Zverejnené na webovom sídle obce:

www.dolnesaliby.sk

Obecné zastupiteľstvo Dolné Saliby na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto „Všeobecne záväzné nariadenie obce Dolné Saliby č. 1/2017, ktorým sa upravujú podmienky prenájmu obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Dolné Saliby obstaraných s podporou štátu“ (ďalej len „nariadenie“)

§1 Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto nariadenia je stanoviť podmienky prijímania žiadostí občanov o obecné nájomné byty obstarané s podporou štátu, postup pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov, ako aj postup pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu týchto bytov.
2. Obecné nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Dolné Saliby s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto nariadenie, a ktoré boli obstarané s podporou štátu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. (dotácia z MDVaRR SR a úver zo ŠFRB)
3. Obec Dolné Saliby garantuje zachovanie nájomného charakteru bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a MDVRR SR minimálne po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

§2 Režim nakladania s obecnými nájomnými bytmi

1. Obecné nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nasledujúce ďalšie podmienky:
 - a) Mesačný príjem nájomcov, ako aj osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu určenú zákonom, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
 - b) Mesačný príjem nájomcu – žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.

§3 Zásady prenájmu obecných nájomných bytov

1. Zmluva o prenájme obecného nájomného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to na jeden rok s možnosťou jej opakovaného predĺženia vždy maximálne o jeden rok.
2. Zmluvu o prenájme obecného nájomného bytu je možné uzatvoriť na dobu 6 mesiacov v osobitnom prípade, ak žiadateľ preukáže, že je účastníkom súdneho konania v spore o spoluvlastníctvo nehnuteľnosti a súčasne, že osvedčí fyzické alebo psychické násilie voči jeho osobe zo strany druhého spoluvlastníka. Aj takto uzatvorenú zmluvu o prenájme obecného bytu je možné opakovane predĺžiť vždy maximálne o šesť mesiacov.
3. Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, len na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok. Po uplynutí tejto doby v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím stále nie je záujem, môže sa zmluva predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.

4. Prenájom obecných nájomných bytov, ako aj predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje Obecné zastupiteľstvo uznesením.
5. Obecné nájomné byty nesmú byť predmetom zámeny, ani podnájomu v prospech tretej osoby.
6. Obecné nájomné byty nesmú byť predmetom prevodu vlastníckych práv na tretiu osobu.
7. Žiadateľ o prenájom obecného nájomného bytu je povinný predložiť Obecnému úradu v Dolných Salibách doklady, ktoré potvrdzujú splnenie podmienok určených týmto nariadením k uchádzaniu sa o nájom obecného bytu.
8. Žiadateľ, resp. nájomca obecného nájomného bytu je povinný oznámiť Obce Dolné Saliby do 30 dní každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v § 2 tohto nariadenia. V prípade zistenia nepravdivých údajov, budú voči žiadateľovi/ nájomcovi uplatnené ustanovenia §7 písm. e) ods. 1 tohto nariadenia.
9. Nájomca obecného nájomného bytu nemá voči Obce Dolné Saliby nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy uplynutím doby.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný obecný nájomný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom opotrebeniu počas doby užívania, pričom nesie zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
11. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je preberací a odovzdávací protokol, v ktorom žiadateľ vyjadří súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto nariadením.
12. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, Obec Dolné Saliby zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady nájomcu.
13. Splatnosť nájomného a úhrad za služby poskytované v súvislosti s užívaním obecného nájomného bytu je stanovená mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
14. V zmluve o prenájme obecného nájomného bytu bude nájomcovi uložená povinnosť uhradiť Obce Dolné Saliby ako prenajímateľovi sumu vo výške trojnásobku mesačného nájomného z titulu zábezpeky na budúce splatné nájomné, služby spojené s užívaním bytu, ako i za prípadné škody na majetku spôsobené nájomcom, príp. nadmerné opotrebenie bytu a jeho príslušenstva. Na základe písomnej výzvy Obce Dolné Saliby bude nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ – Obec Dolné Saliby preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi. Poskytnutá zábezpeka môže byť Obcou Dolné Saliby použitá na úhradu plnení vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, pokiaľ zo strany nájomcu nedôjde k dobrovoľnému a včasnému plneniu. V opačnom prípade bude Obec Dolné Saliby povinné poskytnutú zábezpeku, resp. jej časť nájomcovi vrátiť najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu pri zániku nájomného pomeru. Splatnosť zábezpeky bude v nájomnej zmluve dohodnutá ku dňu podpísania tejto zmluvy. Finančná zábezpeka bude Obcou Dolné Saliby vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

§4 Režim podávania žiadosti o obecný nájomný byt

1. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Dolných Salibách.
2. K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je žiadateľ (fyzická osoba) povinný predložiť:
 - Potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovo činnnej osoby výpis daňového priznania fyzickej osoby za posledný kalendárny rok, u poberateľa dôchodku potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti (príp. dekrét o dôchodku)
 - Čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru voči tretím osobám, spoločnostiam alebo organizáciám komerčného charakteru.
 - Žiadateľ (a osoby s ním posudzované) má vysporiadané všetky finančné vzťahy s Obcou Dolné Saliby
 - Súhlas so spracovaním osobných údajov.

§5 Režim pri pridelo'ovaní obecného nájomného bytu

1. Každá žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti eviduje a zhromažďuje Obecný úrad Dolné Saliby, následne sa žiadosti prerokujú v príslušnej komisii na základe zohľadnenia spoločných kritérií: sociálne, zdravotné pomery žiadateľa, spolupráca a uplatňovanie si práv a povinností ako občana obce, trvalé bydlisko žiadateľa, možnú budúcu spoluprácu a pomoc žiadateľa vo verejnoprospešnej oblasti obce, prípadné zviditeľňovanie obce v kultúrno- športovej či vedomostnej oblasti, miesto a spôsob zamestnania a tiež počet osôb v domácnosti. Po prerokovaní sa žiadosť začlení do poradovníka žiadateľov o pridelenie Obecného nájomného bytu.
2. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí posudzuje a schvaľuje poradovník žiadateľov o pridelenie obecných nájomných bytov. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje výber nájomcov doporučených príslušnou komisiou uznesením. Aktualizáciu poradovníka schválených žiadateľov o pridelenie obecných nájomných bytov prerokúva Obecné zastupiteľstvo raz ročne.
3. Starosta obce má oprávnenie pridelit' celkovo 6 voľných bytov z celkového počtu obecných nájomných bytov mimo poradovníka, pričom prihliadne na nasledovné kritériá:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúma súčasná bytová situácia, počet detí v rodine, zdravotné a sociálne dôvody žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - b) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
 - c) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - d) mesačný príjem žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 - e) kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos pre obec Dolné Saliby.

4. Obecný úrad v Dolných Salibách zverejní poradovník schválených žiadateľov na úradnej tabuli obce. Obec Dolné Saliby ako správca obecných nájomných bytov pripraví nájomnú zmluvu a vyzve uchádzačov o obecný nájomný byt na podpis nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce. Nájomná zmluva bude uzatvorená vždy na dobu určitú podľa §3 tohto nariadenia.

§6 Režim pri predlžovaní nájomnej zmluvy na obecný nájomný byt

1. Nájomca obecného nájomného bytu v prípade záujmu o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle §3 tohto nariadenia, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Dolných Salibách žiadosť o jej predĺženie.
2. Žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy budú prerokované v príslušnej komisii a za predpokladu dodržania všetkých požiadaviek a zdokladovania aj naďalej vyhovujúcich podmienok prenájmu, predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje Obecné zastupiteľstvo uznesením. Obec Dolné Saliby ako správca obecných nájomných bytov pripraví dodatok k existujúcej nájomnej zmluve, ktorý za Obec Dolné Saliby podpisuje starosta obce.
3. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca nemá vlastný byt alebo rodinný dom na území obce Dolné Saliby,
 - b) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN,
 - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa podľa 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.

§7 Zánik nájmu obecného nájomného bytu

Nájom obecného nájomného bytu zaniká:

- a) Uplynutím doby nájmu, ak nájomný pomer nebol predĺžený v zmysle §3 ods.1 tohto nariadenia;
- b) Písomnou dohodou medzi Obcou Dolné Saliby a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
- c) Písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je jeden mesiac. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu doručená Obce Dolné Saliby;
- d) Písomnou výpoveďou Obce Dolné Saliby, po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Dolné Saliby, z dôvodov ak nájomca:
 1. prestal spĺňať podmienky stanovené v §2 tohto nariadenia
 2. uvedie nepravdivé údaje v časti alebo v celku ustanovenia §2 a §4
 3. porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy o nájme obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 4. alebo jeho spolubývajúcí, napriek písomnému napomenutiu, naďalej porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome

5. využíva prenajatý byt bez súhlasu Obce Dolné Saliby ako vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo jeho spolubývajúci sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
6. nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace

Výpovedná doba je jeden mesiac. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§8 Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto nariadením sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy uzatvorenej s nájomcom obecného nájomného bytu.
2. Výnimku z tohto nariadenia, okrem kompetencie starostu vyplývajúcej z §5 ods.3, môže schváliť iba Obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
3. Zmeny a doplnky tohto nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Dolných Salibách formou dodatkov.
4. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo Dolné Saliby dňa 03.04.2017 pod číslom uznesenia 27/2017.
5. Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na pripomienkovanie občanov na úradnej tabuli a na webovom sídle obce dňa 17.03.2017.
6. Prijaté všeobecne záväzné nariadenie bolo zverejnené na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce dňa 04.04.2017.
7. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 20.04.2017.
8. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN č. 2/2009.

Ing. Ľudovít Kovács
starosta obce