

OBEC OČKOV

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA OBCE O NAKLADANÍ A PRIDEĽOVANÍ NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE

Obec Očkov, v zmysle ust. § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné

NARIADENIE č. 1/2020

o nakladaní a prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Očkov

Čl. I 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 prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených z finančných prostriedkov obce a štátu (ŠFRB).

Čl. II Nakladanie s nájomnými bytmi

Nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. ktorá dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony v zmysle právnych predpisov,
2. má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené záväzky voči obci,
3. nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým/bezpodielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu, o čom predloží čestné vyhlásenie,
4. preukáže schopnosť platiť nájom a úhrady za služby spojené s bývaním predložením dokladov o príjme.
 - Príjem žiadateľa a osôb, ktoré sú s ním sa posudzuje podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, neprevyšujúci 3-násobok súm životného minima platný k 31. decembru predošlého kalendárneho roka, pričom príjem sa vypočíta ako podiel z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a príslušného počtu mesiacov,
 - Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona č. 601/2003 Z. z. neprevyšuje 4-násobok súm životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, pričom príjem sa vypočíta ako podiel z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a príslušného počtu mesiacov, ak:
 - a. členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - b. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - c. aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta.

- žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- žiadateľ je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, v zmysle zákona č. 403/1990 Zb.

Čl. III Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Pre účely tohto VZN sa žiadateľom rozumie občan, ktorý si podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí obsahovať základné údaje o žiadateľovi.
2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná žiadateľom písomne a vlastnoručne podpísaná. V prípade pridelenia nájomného bytu nájomníci dokladajú tieto náležitosti:
 - Meno, priezvisko, rodné číslo, telefonický kontakt žiadateľa, manžela/manželky, druha/družky
 - Miesto trvalého pobytu/prechodného pobytu žiadateľa, manžela/manželky, druha/družky
 - Rodinný stav žiadateľa, manžela/manželky, druha/družky
 - Zamestnávateľ
 - Zoznam osôb v domácnosti, ktorí sú zahrnutí do žiadosti a ich vzťah ku žiadateľovi
 - Bytové pomery žiadateľa
 - Dôvod podania žiadosti
 - Podklady k príjmu všetkých členov domácnosti za kalendárny rok predchádzajúci roku uzatvorenia nájomnej zmluvy
 - Čestné vyhlásenie, že žiadateľ, manžel/manželka, druh/družka nevlastní iný byt, dom, vrátane úradne overených podpisov
 - Iné doklady podľa uváženia žiadateľa, ktoré môžu preukázať skutočnosti, ktoré komisia zohľadní pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu
 - Súhlasy so spracovaním osobných údajov uvedených v žiadosti na účely pridelenia nájomného bytu
3. Žiadateľ nie je:
 - a. vlastníkom, bezpodielovým/podielovým spoluvlastníkom s výškou $\frac{1}{2}$ a viac žiadneho domu, bytu alebo inej stavby na určenej na bývanie
 - b. členom bytového družstva
 - c. stavebníkom rodinného domu na základe stavebného povolenia, nemá uzatvorenú zmluvu o výstavbe bytu
4. Žiadatelia o nájomný byt budú zapísaní do zoznamu uchádzačov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti.

Čl. IV Posudzovanie žiadostí a pridelenie bytov vo vlastníctve obce, ako aj bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len ministerstvo)

1. Žiadosti osôb spĺňajúcich podmienky na pridelenie nájomného bytu prerokuje obecné zastupiteľstvo. Pri splnení podmienok obec zaradi žiadosti do zoznamu žiadostí o pridelenie nájomného bytu. Pri rozhodovaní komisia zohľadňuje najmä:
 - a. Či je žiadateľom domácnosť s maloletými deťmi
 - b. Zdravotný stav žiadateľa alebo člena domácnosti
 - c. Majetkové a iné podmienky, ktoré obmedzujú schopnosť žiadateľa a členov domácnosti zabezpečiť si bývanie vlastnými prostriedkami
2. Nájomný byt (obstaraný z verejných prostriedkov) je možné prenajať žiadateľovi:
 - a. ak je evidovaný v zozname žiadateľov
 - b. a súčasne, ak po preverení a posúdení údajov pri uzatváraní nájomnej zmluvy spĺňa požiadavky § 22 ods. 3 zákona 443/2010
 - c. ak je žiadateľ osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka, ak táto osoba nepresiahla 30 rokov
 - d. ak je žiadateľ osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, v zmysle zákona č. 403/1990 Zb.
3. Obec pri výstavbe nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a z poskytnutej dotácie ministerstva sa zaväzuje, že:
 - a. Nájomný byt prenajme žiadateľom v súlade s týmto VZN
 - b. Zachová nájomný charakter obstaraných bytov po dobu splácania úveru, čo je 30 rokov, na čo zriadi záložné právo v prospech ŠFRB a ministerstva
 - c. Súčasne s kolaudačným rozhodnutím predloží ministerstvu záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby
 - d. Priemerná podlahová plocha bytov pri bežnom štandarde nepresiahne 60m², pri nižšom štandarde nepresiahne 55m².
4. Komisia po posúdení žiadosti vyberie zo zoznamu uchádzačov tých žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky a vyberie príslušný počet nájomníkov, s ktorými odporúča uzavrieť nájomnú zmluvu na nájomný byt (ďalej len „návrh“), ako aj dobu, na ktorú majú byť nájomné zmluvy so žiadateľmi uzavreté. Návrh komisie má pre starostu odporúčací charakter.
5. Rozhodnutie o pridelení nájomného bytu podpisuje starosta obce. V prípade, že starosta rozhodne odlišne od odporúčania komisie, v prílohe svojho rozhodnutia uvedie dôvody, ktoré ho viedli k odlišnému stanovisku.
6. Obec sa zaväzuje nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené § 143 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

v znení neskorších predpisov pre občana so zdravotným postihnutím, ktorý spĺňa podmienky podľa prílohy č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. Ak mesto nemá žiadosť od takej osoby, uzavrie nájomnú zmluvu so žiadateľom spĺňajúcim podmienky uvedené v Čl. II, ods. 4 tohto VZN najviac na jeden rok.

7. Ak byt nie je trvale obývaný bez reálnych príčin do 30 dní od pridelenia, pokladá sa za uvoľnený a je k dispozícii na ďalšie pridelenie.

Čl. V Ďalšie podmienky pridelenia bytov

1. Byt sa môže prenajať žiadateľovi s trvalým pobytom mimo obce Očkov, kedy sa žiadateľ zaväzuje si zriadiť trvalý pobyt v Obci Očkov spolu s členmi domácnosti po podpísaní nájomnej zmluvy.
2. Žiadosť bude vedená v zozname žiadostí o pridelenie nájomného bytu po dobu 2 rokov od doručenia žiadosti.
3. Žiadateľ bude vyradený zo zoznamu, ak:
 - a. mu bude pridelený nájomný byt
 - b. prestane spĺňať podmienky uvedené v tomto VZN,
 - c. v žiadosti a jej prílohách uvedie nepravdivé údaje, ktoré majú vplyv na posúdenie jeho žiadosti,
 - d. neoznami zmeny údajov uvedených v žiadosti a v jej prílohách v lehote 30 dní odo dňa kedy zmena nastala,
 - e. nereaguje na výzvu na doplnenie, resp. opravu neúplnej žiadosti
 - f. odmietne ponúknutý nájom bytu.

Čl. VI Nájomný vzťah

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, maximálne 3 roky, s výnimkou. Ak ide o nájomcu so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevyšuje 10 rokov. V nájomnej zmluve bude ukotvené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. a v osobitnom predpise (§ 711 OZ). O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy nájomca má prednostné právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu bytu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej zmluve o nájme môžu byť dohodnuté inak ako sú ustanovené v zmluve.
3. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky a údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, pri byte nižšej kategórie sa cena nájmu určí najviac do výšky 1,5% z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky a údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu. Výšku nájomného schvaľuje uznesením obecné zastupiteľstvo.

4. Na zabezpečenie splácania nájomného a za prípadné poškodenie bytu môže obec od žiadateľa pri uzatváraní nájomnej zmluvy požadovať finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného podľa § 12, ods. 7, a ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z.
5. V nájomných bytoch posudzovaných v tomto VZN nie je možné:
 - a. Prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcov, ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti a rodičov nájomcov.
 - b. Realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
 - c. Realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv
 - d. Prechovávať psa vyššieho veku, nad 10 kg.
6. 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.
7. Na práva a povinnosti ktoré vynikajú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva obsahuje najmä:
 - názov a číslo zmluvy,
 - odkaz na právny predpis, podľa ktorého sa zmluva uzatvára,
 - predmet zmluvy,
 - označenie prenajímateľa s identifikačnými údajmi,
 - označenie nájomcu s identifikačnými údajmi,
 - začiatok nájmu,
 - dobu trvania nájmu,
 - identifikáciu a výmeru prenajímanej nehnuteľnosti,
 - opis stavu nájomného bytu a opis jeho príslušenstva,
 - výšku mesačného nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu,
 - splatnosť nájomného a spôsob jeho úhrady,
 - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - podmienky skončenia nájmu vzťahu,
 - nadobudnutie účinnosti zmluvy v súlade s účinnosťou...
8. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy, resp. drobné stavby v nájomných bytoch bez súhlasu vlastníka a správcu bytu.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. VII Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle Čl. VI, ods. 2 tohto VZN predĺžená
2. Pred uplynutím doby nájmu:
 - a. Písomnou dohodou zmluvných strán
 - b. Písomnou výpoveďou. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
Prenajímateľ môže dať výpoveď z nasledujúcich dôvodov:
 - Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 1 mesiac
 - Ak nájomca využíva nájomný byt bez súhlasu vlastníka na iný účet ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - Ak nevyužíva byt bez vážnych dôvodov
 - Bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenie

1. Návrh tohto VZN
 - Bol vyvesený na úradnej tabuli dňa: 15. 01. 2020
 - Bol publikovaný na webovom sídle obce: 15. 01. 2020

 - Bol zvesený z úradnej tabule: 31. 01. 2020
2. VZN bolo po jeho schválení obecným zastupiteľstvom dňa 31. 01. 2020
 - VZN 1/2020 bolo vyvesené na úradnej tabuli: 03. 02. 2020
 - VZN 1/2020 bolo publikované na webovom sídle: 03. 02. 2020

 - VZN 1/2020 bo zvesené z úradnej tabule:
3. VZN nadobúda účinnosť dňa
4. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.