

Obec Raková na základe ustanovení § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods.1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa §12 ods.1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v y d á v a t o t o

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 5/2015

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov Obce Raková

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie č.5/2015 o podmienkach prenájmu obecných bytov Obce Raková (ďalej len VZN) sa vzťahuje na byty v majetku Obce Raková, na ktoré bola poskytnutá dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v rámci Programu rozvoja bývania na obstarávanie nájomných bytov.

Článok 2

Nájomca

1. Obec Raková (ďalej len prenajímateľ) prenajme byt oprávnenej fyzickej osobe, ktorým môže byť:

a/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima

b/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

1. členom tejto 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

Týmto osobám sa môže prenajať maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.

c/ osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d/ osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 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 v znení neskorších predpisov) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

5. Od nájomcu v súvislosti uzavretím nájomnej zmluvy nebude prenajímateľ požadovať iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

6. Prenajímateľ zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.

7. Nájomca umožní počas lehoty uvedenej v bode 6 vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu. Tento záväzok bude premietnutý aj do nájomnej zmluvy.

8. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Článok 3

Doba nájmu

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

a/ ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené v § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (bezbariérový byt) pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

b/ ak nájomcom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov). Doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

c/ ak prenajíateľ nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy do bezbariérového bytu pre osobu so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákon č. 443/2010 Z.z., môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku 2 ods. 1 tohto nariadenia najviac na jeden rok.

d/ ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 1 tohto nariadenia môže prenajíateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

2. V nájomnej zmluve upraví prenajíateľ právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

3. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:

a/ nájomca požiadal prenajíateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr dva mesiace po obdržaní informácie o termíne uplynutia dohodnutej doby nájmu,

b/ nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tejto zmluve, VZN a príslušných zákonov,

c/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajíateľa podľa tejto zmluvy, VZN a ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,

d/ nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajíateľovi.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 2 môže prenajíateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a/ nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 1 písm. a)

b/ nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 1 písm. b)

5. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájmom bytu sa s nájomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplata (splátkový kalendár). Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie Obec Raková nepredĺži.

4. Občan, ktorému bude pridelený obecný nájomný byt, je povinný uhradiť na účet Obce Raková alebo priamo do pokladne Obce Raková finančnú zábezpeku na užívanie bytu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, a určuje lehotu na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr však v deň podpisu nájomnej zmluvy.

Článok 4

Určenie nájomcu

1. Obecný nájomný byt sa bude pridelať na základe žiadosti záujemcu po splnení podmienok tohto VZN.

2. Komisia sociálno-zdravotná pri Obecnom zastupiteľstve Raková, prerokúva všetky podané žiadosti v poradí podľa evidencie, zaujíma k nim stanovisko a odporúča poradie pridelenia nájomného bytu žiadateľov Obecnému zastupiteľstvu Raková. Nájomcov bytov na základe takéhoto výberu schváli obecné zastupiteľstvo, vrátane náhradníkov.

3. Žiadosť spolu s požadovanými podkladmi podané v zmysle Čl. 3 ods.3 sa neposudzujú ako nové žiadosti. Komisia sociálno-zdravotná pri Obecnom zastupiteľstve Raková preskúma žiadosti a po odporúčení prenajímateľ opakovane uzavrie nájomnú zmluvu.

4. Ak vyzvaný žiadateľ nepredloží v stanovenej lehote prenajímateľom požadované podklady, bude jeho žiadosť vyradená z evidencie. Následne bude vyzvaný ďalší žiadateľ podľa poradia v evidencii.

Novú žiadosť môže žiadateľ predložiť po uplynutí 1 roka odo dňa oznámenia o vylúčení žiadosti.

5. Ak schválený nájomca, ktorý spĺňa podmienky článku 2 ods. 1,2,3 a článku 6 tohto VZN bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do štrnástich dní odo dňa písomného oznámenia o schválení neuzatvorí nájomnú zmluvu bez patričného ospravedlnenia, takýto nájomca nemá právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov o byt.

6. Prenajímateľ na základe schválenia nájomcov bytov uzatvorí nájomnú zmluvu o nájme bytu a fyzicky byt odovzdá nájomcovi.

Článok 5

Výmena bytov

1. Výmena bytov medzi nájomníkmi sa môže uskutočniť na základe písomnej žiadosti nájomcov a po schválení v obecnom zastupiteľstve.

2. Nájomníci bytov, ktorí žiadajú o výmenu, poznajú stav príslušného bytu a preto nebudú môcť požadovať opravy bytu na účet prenajímateľa. Pri výmene bytov musia byť tieto bez technických

závad s prihliadnutím na primeranú opotrebovanosť. Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho schválenia v obecnom zastupiteľstve nebude platné.

Článok 6

Podmienky pre pridelenie obecných nájomných bytov

1. Žiadateľ o pridelenie obecného nájomného bytu musí spĺňať tieto podmienky:
 - trvalý pobyt žiadateľa, u manželov aspoň jedného z nich, v obci Raková,
 - v prípade nedostatku žiadostí občanov obce Raková sa voľný byt prideli i záujemcovi s trvalým pobytom mimo územia obce Raková,
 - byt sa prideli žiadateľovi, u ktorého je predpoklad platenia nájmu (t.j. aby žiadateľ, u manželov aspoň jeden z nich, bol zamestnanec, SZČO alebo poberateľ dôchodku)
 - nemá voči prenajímateľovi a obcou založených organizáciám žiadne záväzky z titulu nezaplatenia daní, poplatkov a iných záväzkov.

Článok 7

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia nájomnej zmluvy, ak nebola táto podľa ustanovení tohto VZN predĺžená.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a táto začína plynúť od prvého dňa nasledujúci mesiac po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže ukončiť nájom bytu výpoveďou ak nájomca:
 - a/ neplní podmienky tohto VZN,
 - b/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy najmä tým, že opakovane nezaplatil nájomné alebo úhradu za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
 - c/ prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d/ nájomca alebo ten kto s ním býva v spoločnej domácnosti napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - e/ užíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - f/ bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v byte aj iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - g/ v priebehu užívania bytu nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti určenej na bývanie.

Článok 8

Výška nájomného

Výška nájomného pre obecné nájomné byty bola určená uznesením Obecného zastupiteľstva V Rakovej zo dňa 26.6.2008, uznesenie č. 13/2008.

Článok 9

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Raková, č. uznesenia 5.18/2015 zo dňa 23.09.2015.
2. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Raková č.01/2007, ktorým sa určujú podmienky prenájmania obecných bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v rámci Programu rozvoja bývania na obstarávanie nájomných bytov zo dňa 09.02.2007 schválené uznesením číslo 3/2007, bod B/4.
3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Obce Raková formou všeobecne záväzného nariadenia.
4. Pokiaľ v tomto všeobecne záväznom nariadení nie je podrobnejšia úprava, postupuje sa podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 09.10.2015.

V Rakovej dňa 23.9.2015

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce: 24.09.2015



Mgr. Anton Heglas

starosta obce