

Všeobecné záväzné nariadenie

O B E C O L Š O V A N Y

v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení
v znení neskorších predpisov, zákona č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení
neskorších predpisov, smerníc a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013Z.z.

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenia obce Olšovany č. 3 / 2013

o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytovom dome postavených s podporou štátu v obci Olšovany

Návrh tohto Všeobecne záväzného nariadenia (VZN):

- | | |
|--|-------------------|
| - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: | 14.11.2013 |
| - dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: | 15.11.2013 |
| - dátum ukončenia pripomienkového konania: | 30.11.2013 |
| - vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: | 04.12.2013 |

Schválené Všeobecne záväzné nariadenie (VZN):

- | | |
|---|-------------------|
| - na rokovaní Obecného zastupiteľstva dňa: | 13.12.2013 |
| - vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa: | 16.12.2013 |
| - nadobúda účinnosť dňom: | 1.1.2014 |

Obecné zastupiteľstvo obce Olšovany podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Olšovany.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok evidencie žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu nájomných bytov (ďalej len NB) a správy nájomných bytov v bytovom dome, ktorý bol postavený s podporou štátu.
2. Obec Olšovany zabezpečuje správu nájomných bytov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme.
4. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR boli využívané na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

§ 2

Charakteristika bytov v bytovom dome

1. Bytom sa na účely tohto VZN rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
2. Týmto VZN sa riadi obec pri uzatváraní nájomných zmlúv na užívanie bytov, ktoré vlastní obec ako i bytov, ktoré obec získa zmluvným prevodom.
3. Obec zachováva po dobu zmluvne určenú trvale charakter nájomných bytov u všetkých bytov, ktoré boli postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

§ 3

Podmienky prideľovania a nájmu bytov pri poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

1. Dotáciu na obstarávanie bytu možno poskytnúť, ak sa žiadateľ zmluvne zaviazal, že byt prenájme nájomcovi, ktorým môže byť:
 - a) **oprávnená fyzická osoba**, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou 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 vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len životné minimum)

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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

§ 4

Podmienky podania a evidovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu a postup pri pridelovaní bytov

1. Žiadosti si podávajú občania starší ako 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie ich evidenciu.
2. O pridelení bytov rozhoduje a nájomné zmluvy za obec podpisuje starosta obce na základe návrhu obecného zastupiteľstva, ktoré určí poradie nájomcov (posudzuje kritéria pri rozhodovaní o pridelení bytu) pre pridelenie a uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Hlavné kritéria pri rozhodovaní o pridelení bytu:
 - doloženie všetkých príloh k žiadosti
 - žiadateľ, ako aj osoby bývajúce s ním v spoločnej domácnosti, nesmie mať voči obci v deň podania žiadosti o pridelenie bytu žiadne záväzky (dane, poplatky, pôžičky...),
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav žiadateľa a iné sociálne kritéria,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie ošetrojúceho lekára),
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci,
 - uprednostňovaní sú žiadatelia s trvalým, prechodným pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi,
 - ak nie je možné vybrať uchádzačov o byt podľa predchádzajúcich kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt alebo dátum podania žiadosti.
4. Finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie výšky príjmu za rozhodujúce obdobie)
Čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu musí dosahovať ku dňu podania žiadosti minimálne úroveň platného životného minima zvýšeného o 100 €.
5. Žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov, druhov má minimálne po dobu 12 mesiacov po sebe nasledujúcich mesiacov pred podaním žiadosti o pridelenie bytu vlastný pravidelný príjem z trvalého pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia a toto platí i v čase podania žiadosti.
6. Ak nebudú podmienky výšky príjmu splnené, uchádzač o pridelenie nájomného bytu bude z poradia vyradený.
7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
8. Občania a osoby s nimi žijúce v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dobu 1 roka a viac, sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci najneskoršie do 5 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy.
9. Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku.
10. O predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad najneskôr 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú, s doloženými potvrdeniami o výške príjmu žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok.

§ 5 Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom, 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 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 nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- b) ak nájomcom je osoba 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 pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže Obec 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b).

5. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu 6 mesiacov.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného.

8. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

§ 6

Finančná zábezpeka

1 Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec Olšovany na osobitnom účte riadenom na tento účel v banke.

2. Výška finančnej zábezpeky, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného môže byť použitá:

- a) úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
- b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu.

3 Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, Obec Olšovany povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi o pridelenie bytu.

§ 7

Nájomné

1. Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových výmerov.

2. Výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé byty podľa platných predpisov.

3. Obec ako vlastník bytového domu je povinný tvoriť fond oprav prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstarávanie nájomného bytu.

§ 8

Ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto podľa tohto VZN predĺžená
- b) písomnou dohodou
- c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa

2. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ vypovedať ak:

- a) nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN a kritéria stanovené obcou
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu:
 - mešká so zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace
 - prenechá byt alebo jeho časť do užívania tretej osobe
 - nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, napriek upozorneniam poškodzujú prenajatý byt, spoločné priestory a spoločné zariadenie v bytovom dome
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je bývanie

- nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
 - porušuje domový poriadok.
3. Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej doby (bod 1 písm. c tohto článku), ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
 4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z dôvodov uvedených v § 8 odsek 2.
 5. Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
 6. Týmto VZN nie sú dotknuté práva a povinnosti vyplývajúce z iných platných právnych predpisov.

§ 9 Záverečné ustanovenie

1. Obec môže 1 nájomný byt prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v §3 ods. 1. a) tohto VZN, ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh starostu.
2. Podmienky určené týmto Všeobecne záväzným nariadením sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Olšovany bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Olšovanych dňa 13.12.2013 uznesením č.8. / 2013.
4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.1.2014.

V Olšovanych 13.12.2013

František Marcin
starosta obce