

Všeobecne záväzné nariadenie obce Dolný Lopašov

č. 37/2017

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov



Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Dolný Lopašov dňa: 29.11.2017

Návrh VZN zverejnený na webovej stránke obce dňa: 29.11.2017

Návrh VZN zvesený dňa: 15.12.2017

Schválené VZN

Na rokovaní Obecného zastupiteľstva v Dolnom Lopašove dňa : 15.12.2017

Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa : 16.12.2017

Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa : 01.01.2018

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Lopašove na základe samostatnej pôsobnosti podľa čl. 67 a 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa ustanovujú podmienky pridelenia nájomných bytov v obci Dolný Lopašov.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Dolný Lopašov (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelenia nájomných bytov postavených s podporou štátu a úvermi zo štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce upravuje:
 - a) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať,
 - b) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - c) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - d) podmienky a postup pri pridelení nájomných bytov.
3. Obec Dolný Lopašov je vlastníkom bytov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN a ktoré prenajíma v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, žiadateľom o nájomný byt.
4. Správu nájomných bytov vykonáva obec Dolný Lopašov.
5. Evidencia žiadateľov o nájomný byt (ďalej len „evidencia“) sa vedie na obecnom úrade v Dolnom Lopašove. Súčasťou evidencie sú posúdené žiadosti o nájomný byt vo vlastníctve obce Dolný Lopašov.
6. Obec Dolný Lopašov, ako vlastníkom bytov, hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a prislúcha mu právo výlučne rozhodovať o nájomnom vzťahu.

Čl. 2

Podmienky podávania žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu

1. Nájomné bývanie sa poskytuje oprávnenej fyzickej osobe. Oprávnená fyzická osoba – žiadateľ bude zaradený do evidencie, ak bude spĺňať nasledovné podmienky:
 - a) Maximálny príjem žiadateľa o nájomný byt alebo spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima a nemôže byť nižší ako jedenapolnásobok životného minima.
 - b) Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok najviac vo výške štvornásobku životného minima a najmenej vo výške jedenapolnásobok životného minima môže byť v týchto prípadoch:
 - ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - ak aspoň jeden člen domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie,

- kultúru a iné.
- c) Oprávnenou fyzickou osobou je aj osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov (§ 45 až 59 zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a spĺňa podmienku príjmu uvedeného v čl. 2.
2. Ďalšími kritériami pre zaradenie do zoznamu žiadateľov sú:
- a) žiadateľ, jeho manžel(ka) a prípadne jeho deti sú osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu,
 - b) žiadateľ má rodinu (úplnú, neúplnú) s jedným prípadne s viacerými maloletými deťmi,
 - c) žiadateľ si nepriaznivú bytovú situáciu nezapríčinil vlastnou vinou,
 - d) žiadateľ je občanom SR (u manželov aspoň jeden) ,
 - e) žiadateľ (a osoby žijúce v spoločnej domácnosti) nie je vlastníkom bytu, rodinného domu, alebo nevlastnil byt, alebo rodinný dom a tento scudzil v období do 5 rokov pred podaním žiadosti, to neplatí pri podielovom spoluvlastníctve,
 - f) žiadateľ (a osoby žijúce v spoločnej domácnosti) neboli nájomcami obecného bytu a nájomný vzťah nebol s nimi ukončený výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c) d) alebo g) Občianskeho zákonníka,
 - g) žiadateľ (a osoby žijúce v spoločnej domácnosti) neboli nájomcami družstevného bytu a tento vrátane členského podielu nepreviedli na inú osobu v období do 5 rokov pred podaním žiadosti ,
 - h) nemajú záväzky voči obci alebo voči právnickej osobe zriadenej či založenej obcou.

Čl. 3

Zisťovanie príjmov

1. Pri zisťovaní príjmov podľa čl. 2 ods. 1 tohto VZN sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v čl. 2 ods. 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. 4

Podmienky a postup pri posudzovaní žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Fyzická osoba staršia ako 18 rokov môže podať žiadosť o pomoc pri riešení svojej bytovej situácie na obecnom úrade v Dolnom Lopašove (ďalej len „OÚ v Dolnom Lopašove“).
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a zaevidovaná na OÚ Dolný Lopašov. Súčasťou žiadosti o pridelenie nájomného bytu je aj dotazník o pridelenie nájomného bytu a doklad

- o preukázaní výšky príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu:
- a) u fyzických osôb – občanov: potvrdenie o príjme (ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a potvrdenie sociálnej poisťovne o výške vymeriavacieho základu alebo priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ A)
 - b) u fyzických osôb – SZČO: priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ B)
3. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný: nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala a každý rok aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy v domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
 4. Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.
 5. Obec Dolný Lopašov skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti spĺňajúce podmienky budú zaradené do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu podľa typu a izbovosti.
 6. Obec Dolný Lopašov zostaví poradovník žiadateľov o byty. Pri výbere žiadateľov sa bude prihliadať na občanov s trvalým pobytom v našej obci, ktorí budú mať právo prednostného výberu podľa poradia zapísaného v poradovníku.

Čl. 5

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Na základe schváleného uznesenia Obecného zastupiteľstvom v Dolnom Lopašove o pridelení nájomných bytov pripraví nájomné zmluvy na podpis.
2. Starosta obce uzatvorí nájomnú zmluvu medzi Obcou Dolný Lopašov a nájomcom. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu, 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 osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorá spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. Ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 1 a 2 tohto VZN, najviac na jeden rok.

6. Ak do 14 dní odo dňa oznámenia o pridelení bytu občan neuzatvorí nájomnú zmluvu, stráca nárok na predmetný byt.
7. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vyst'ahovaný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Čl. 6

Zásady správy nájomných bytov

1. Obec Dolný Lopašov, ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z., je povinná počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu zákona umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
2. Nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona podľa § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu zákona sa zachová po dobu najmenej 30 rokov.
3. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z evidencie.
4. V týchto nájomných bytoch nie je možné realizovať výmenu bytu. Výmenu bytu môže odsúhlasiť len Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Lopašove.
5. V týchto nájomných bytoch sa nemôže realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
6. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba ich nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. Povinnosť nájomcov prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Dolný Lopašov je najneskôr do 30 dní od začatia užívania bytu.
7. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Čl. 7

Finančná zábezpeka

1. Občan, ktorému je pridelený nájomný byt, je povinný uhradiť na účet obce Dolný Lopašov finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na účet číslo: IBAN SK37 0200 0000 0000 1242 7212 , alebo hotovostne do pokladne OÚ. Finančná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec Dolný Lopašov je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu podľa plnenia práva a povinností zmluvných strán.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
3. Obec Dolný Lopašov, ako vlastník bytov, v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Čl. 8

Opakovaný nájom

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve v tomto VZN. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a osobitných predpisoch. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 3 rokov.
Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri splnení si podmienok uvedených v tomto VZN, ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájmomcu určené v tomto VZN okrem čl. 2 ods. 1.1. a ods. 1.2.,
 - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.
2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec Dolný Lopašov 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 a nie je nižší ako jedenapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby, tak ako je uvedené v tomto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima a nie je nižší ako jedenapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby, ako je uvedené v tomto VZN.
3. Ustanovenia čl. 1 až 8 tohto Všeobecného záväzného nariadenia(VZN) sa primerane vzťahujú aj na výmenu bytov.

Čl. 9

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu, písomnou formou medzi obcou Dolný Lopašov a nájomcom.
2. Vypovedať nájomnú zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca v súlade s ustanoveniami občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. 10

Prechodné ustanovenia

1. Žiadatelia, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu na obci Dolný Lopašov pred účinnosťou tohto VZN, sú povinní do troch mesiacov od účinnosti tohto VZN aktualizovať žiadosť, inak nebude žiadosť súčasťou evidencie.
2. Nájomcovi, ktorý užíva nájomný byt pridelený podľa platných predpisov účinných do 15.12.2017 bude opakovaný nájom posudzovaný podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN.

Čl. 11

Závěrečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa ruší VZN Obce Dolný Lopašov č. 8/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.
2. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Lopašove dňa 15.12.2017 uznesením číslo 26/2017
3. Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.01.2018

RNDr. Jozef Petušík
starosta obce