

Obec Dolné Obdokovce



Všeobecné záväzné nariadenie obce Dolné Obdokovce

číslo 12/2016

o podmienkach pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania obce Dolné Obdokovce

Vyvesený návrh VZN na úradnej tabuli, dňa:	07.08.2016
Návrh zvesený z úradnej tabule obce, dňa:	22.08.2016
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN:	23.08.2016
VZN schválené OZ v Dolných Obdokovciach dňa:	23.08.2016
VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa:	24.08.2016
VZN nadobúda účinnosť dňom :	08.09.2016

Obec Dolné Obdokovce podľa § 6 odst. 1 zákona č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 10 odst. 2 písm. b, zákona č. 607/2003 Z. z. O Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

toto všeobecné záväzné nariadenie obce Dolné Obdokovce /ďalej len VZN/, ktorého účelom je určiť kritéria a podmienky prinajímania bytov obstaraných z prostriedkov štátnej dotácie, poskytnutej Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN obce Dolné Obdokovce upravuje podmienky prijímania a evidencie žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obec Dolné Obdokovce prenajme nájomný byt fyzickej osobe podľa článku 2, bod 3 písm. a/ až d/ tohto VZN.
3. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Dolné Obdokovce, obstarané z prostriedkov štátu, prostredníctvom prísluš. ministerstva a teda s osobitným režimom, ktorý určuje toto VZN. U takto obstaraných bytov obec Dolné Obdokovce zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Obec Dolné Obdokovce bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním, prevádzkou a prenajímaním nájomných bytov.

Článok 2 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v nájomnom byte

1. Sociálne bývanie je obstarané použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastnými prostriedkami a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Sociálne bývanie je poskytované oprávnenej FO v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
3. Oprávnenou fyzickou osobou je:
 - 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:
 - členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť,

- vzdelávanie alebo bezpečnosť pre obyvateľov obce Dolné Obdokovce,
- c/ osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu /§ 45 až § 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine v znení neskorších predpisov/, ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
- d/ osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu /napr. zákon č. 403/1990 Z. z. o zmiernení následov v niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov./

4. Pri zisťovaní príjmov podľa článku 2 odst. 3, a/, 3 b tohto VZN 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/ za kalendárny rok predchádzajúceho roka, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Ustanovené podmienky v článku 2 odst. 3 tohto VZN sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt na území obce Dolné Obdokovce budú uprednostnení, avšak nemôžu byť vlastníkami bytu, rodinného domu, stavebníkmi rodinného domu a nie sú schopní sami si riešiť svoju bytovú situáciu.

Článok 3

Posudzovanie žiadosti o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia na Obecnom úrade Dolné Obdokovce.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná na predpísanom tlačive, ktoré je prílohou č. 1 tohto VZN. Žiadosť musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná žiadateľom.
Povinnými prílohami k žiadosti sú:
 - a/ čestné vyhlásenie /Príloha č. 2/ tohto VZN o tom, že žiadateľ:
 - nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území SR,
 - má alebo nemá trvalý pobyt na území obce Dolné Obdokovce
 - nemá voči obci Dolné Obdokovce nedoplatky na daniach, poplatkoch alebo sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie.
 - b/ doklad, ktorý potvrdzuje schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním nájomného bytu /o pracovnom pomere, o SZČO, o poberaní podpory v nezamestnanosti, dávok v hmotnej núdzi, starobného alebo invalidného dôchodku, materského príspevku/,
 - c/ potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom.

3. Obecný úrad Dolné Obdokovce preverí úplnosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky tohto VZN obecný úrad zaradií do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie. Ak žiadateľ odmietne spolupracovať pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplne alebo nepravdivé údaje, obecný úrad takéhoto žiadateľa nezaradí do evidencie žiadateľov, o čom bude písomne informovaný.
4. Na základe evidencie žiadateľov vypracovanej obecným úradom, Komisia finančná a sociálna /ďalej len komisia/ zostaví návrh poradovníka pre jednotlivé typy bytov podľa izbovosti, pričom prihliada na časové poradie evidovaných žiadostí.
5. **Poradovník žiadateľov o nájomné byty schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Dolných Obdokovciach**
6. Schválený poradovník bude zverejnený na úradnej tabuli a na internetovej stránke po dobu 15 dní.
7. V prípade, že po vyhodnotení žiadostí žiadateľov o byty jednotlivých typov podľa izbovosti, bude na určitom mieste väčší počet žiadateľov pri zostavení návrhu poradovníka, komisia bude prihliadať na časové poradie evidovaných žiadostí.
8. Ak žiadateľ odmietne pridelený nájomný byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho nájomného bytu a bude vyradený z poradovníka.

Článok 4

Podmienky nájomného vzťahu

1. Nájomné byty v bytovom dome je možné užívať na základe nájomného vzťahu, ktorý vznikne na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy.
2. Nájomnú zmluvu vyhotoví obec Dolné Obdokovce na základe poradovníka schváleného obecným zastupiteľstvom v Dolných Obdokovciach.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať tieto náležitosti:
 - a/ začiatok nájmu,
 - b/ doba nájmu,
 - c/ výška mesačného nájmu,
 - d/ podmienky opakovaného uzatvorenia 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 vybavenie nájomného bytu,

h/ skončenie nájmu,

i/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

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

a/ ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt, ktorý spĺňa všeobecné technické podmienky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo

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

5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované zatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a tohto VZN. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obecný úrad informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca môže požiadať obec Dolné Obdokovce o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.

6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na nájomný byt podľa odst. 5 môže obec Dolné Obdokovce 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 čl. 2 odst. 3 písm. a/ tohto VZN.

b/ nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby

podľa čl. 2 odst. 3 písm. b/ tohto VZN.

7. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom /§ 143, písm. d zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov/, uzatvorí obec Dolné Obdokovce len z fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je fyzická osoba so zdravotným postihnutím .
8. Ak o uzatvorenie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v čl. 2 odst.3 tohto VZN, môže obec Dolné Obdokovce uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou, najviac na jeden rok.
9. Nájomca bude povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, potom obec Dolné Obdokovce je povinná už zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec Dolné Obdokovce v súvislosti s uzatvorením nájomnej

zmluvy na nájomný byt nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

10. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec Dolné Obdokovce na osobitnom účte, ktorý je zriadený na tento účel.
11. Obec Dolné Obdokovce, ako správca nájomného bytu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
12. Nájomnú zmluvu na nájomný byt možno uzatvoriť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
13. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je obec Dolné Obdokovce povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Článok 5

Výmena nájomných bytov

1. Výmenu nájomných bytov môžu uskutočniť nájomcovia len v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytového fondu. Dohoda a súhlas musia mať písomnú formu.
2. Výmena nájomných bytov je dobrovoľnou dohodou nájomcov. Súhlas s výmenou nájomných bytov musia podpísať všetci účastníci dohody o výmene bytov.
3. Platí, že užívatelia nájomných bytov, ktorí žiadajú ich výmenu, poznajú stav meneného bytu, a preto nemôžu požadovať opravy bytu na účet správcu bytového fondu, t.j. obec Dolné Obdokovce.

Článok 6

Zánik nájmu bytu

1. Nájom nájomného bytu zaniká:
 - a/ uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu predĺžená podľa tohto VZN,
 - b/ písomnou dohodou medzi obcou Dolné Obdokovce a nájomcom,
 - c/ písomnou výpoveďou nájomcu,
 - d/ písomnou výpoveďou obce Dolné Obdokovce len zo zákonných výpovedných dôvodov uvedených v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
3. Výpovedná doba je trojmesačná. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

Článok 7

Nájomné

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné, ktoré pozostáva z ceny nájmu a z ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu a to v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte ceny nájmu v nájomnom byte a služieb poskytovaných s užívaním bytu bude obec Dolné Obdokovce postupovať v zmysle platných cenových predpisov.
3. Nájomné a platbu za služby poskytované s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný uhrádzať vždy do 25. dňa príslušného mesiaca.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Správca pri zatváraní nájomných zmlúv na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010 bude po schválení tohto VZN postupovať podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Problémové a sporné otázky sa riešia podľa príslušných ustanovení zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzatvorených pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného VZN a obsahu uzatvorených nájomných zmlúv.

3. Obec Dolné Obdokovce je povinná umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré tvoria jeho domácnosť a ktorí nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

4. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Dolných Obdokovciach.

5. Od dňa účinnosti tohto VZN sa ruší všeobecné záväzné nariadenie obce Dolné Obdokovce číslo 2/2015, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 13.05.2015, schválené uznesením číslo 53/2015 zo dňa 28.04.2015, zrušené uznesením č. 172 dňa 23.08.2016.

Na uvedenom VZN č. 12/2016 o podmienkach pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania obce Dolné Obdokovce sa uznieslo Obecného zastupiteľstvo uznesením č. 173 dňa 23.08.2016.

V Dolných Obdokovciach, dňa 24.08.2016

Ing. Marián Paulisz
starosta obce Dolné Obdokovce