

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE SÚĽOV – HRADNÁ

Č. 1/2015

upravujúce nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1. Nariadenie upravuje najmä podmienky poskytovania nájomného bývania, evidencie žiadostí, pridelovania bytov, výšku nájomného, obsah nájomnej zmluvy a všetky ďalšie právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré boli postavené s podporou štátu (ďalej len „nájomné byty“).

1.2. Nájomné byty definované týmto nariadením sú vo vlastníctve Obce Súľov - Hradná a tieto byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 40 rokov, ak to legislatíva neumožní inak.

1.3. Obec Súľov - Hradná je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

Článok II. Všeobecné podmienky poskytnutia nájomného bytu

2.1. Nájomné bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2.2. Nájomný byt možno poskytnúť žiadateľovi – oprávnenej osobe, ktorej :

a) mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime 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,

b) mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je najviac štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka ak:

je členom domácnosti osoba ZŤP

- ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
- ak aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

Článok III.

Prijímanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

3.1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia (ďalej len „žiadatelia“) prenajímateľovi prostredníctvom podateľne Obecného úradu Súľov - Hradná.

3.2. Každá žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podpísaná, odôvodnená a musí obsahovať najmä:

- a) meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.,
- b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
- c) miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu,
- d) meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
- e) počet osôb, ktoré sa do bytu nastávajú – menovite s dátumom narodenia,
- f) popis súčasnej bytovej situácie,
- g) o koľko izbový byt má žiadateľ záujem

3.3. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Súľove - Hradnej, ktorý vedie zoznam žiadateľov o byt (ďalej len „zoznam žiadateľov“).

3.4. Žiadatelia sú evidovaní v zozname žiadateľov o pridelenie bytu, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

3.5. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa evidujú po dobu 3 rokov od zaevidovania príslušnej žiadosti. Po uplynutí 3 rokov sa žiadateľ vyzve dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Vrátením dotazníka žiadateľ aktualizuje údaje a zároveň oznámi prenajímateľovi, či naďalej jeho žiadosť zostáva v evidencii. Pokiaľ žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť je vyradená z evidencie. Žiadateľ je za týmto účelom povinný spolupracovať pri overení si uvedených skutočností v žiadosti

Článok IV.

Postup pri pridelení nájomných bytov

4.1. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu novopostaveného (ďalej len „novopostavený“), alebo používaného (ďalej len „používaný“) sa skúma a vyhodnocuje najmä splnenie podmienok:

- a) trvalý pobyt v Obci Súľov – Hradná,
- b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
- c) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,
- d) dátum podania žiadosti,

- e) žiadateľ má usporiadané pohľadávky voči prenajímateľovi alebo ním zriadeným organizáciám,
- f) nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil alebo protiprávne neobsadil byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok,
- g) nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné vrátane úhrad za služby spojených s nájmom bytu, alebo prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- h) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov.

4.2. Prednostné právo na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v Obci Súľov - Hradná a rodiny s maloletými deťmi.

4.3. Pri uvoľnení používaného nájomného bytu sa postupuje nasledovne :

a) podľa veľkosti bytu sa zo zoznamu žiadateľov vyberú tí žiadatelia, ktorí splnili podmienky v zmysle bodu 4.1,

b) oslovení žiadatelia sú následne povinní predložiť doklady v zmysle článku 2 bodu 2.2. a pridelenie bytu schvaľuje starosta obce.

4.4. Pri novopostavených nájomných bytoch sa postupuje nasledovne:

a) zo zoznamu žiadateľov, ktorý je doplnený o doklady v zmysle článku 2 bodu 2.2. sa vytvorí návrh poradovníka žiadateľov, ktorí splnili podmienky v zmysle 4.1.,

b) návrh poradovníka sa predloží na odsúhlasenie komisií zloženej z poslancov obecného zastupiteľstva a po pripomienkovaní sa odporučí výsledný poradovník na schválenie starostovi obce.

Článok V. Výška nájomného

5.1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom, ktorý bude uvedený v nájomnej zmluve (ďalej len „nájomná zmluva“).

5.2. Ročná výška nájmu za nájomné byty podľa tohto nariadenia a podľa opatrenia MF SR č.01/R/2008 v znení opatrení 02/R/2008 a 01/R/2011 nesmie prekročiť 5% z obstarávacej ceny bytu.

5.3. Výška ročného nájomného pre nájomné byty je určená v Prílohe tohto nariadenia a je určená percentom (%) z obstarávacej ceny bytu.

5.4. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením OZ ako zmenu príslušnej prílohy nariadenia.

Článok VI. Nájomná zmluva

6.1. V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na obstaranie bývania bude nájomná zmluva uzatvorená v zmysle aktuálnej právnej normy.

6.2. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyšuje 3 roky s výnimkou ak:

a) žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov,

b) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

6.3. Pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy nesmie doba nájmu prevýšiť 1 rok. Po uplynutí doby 1 roku nájmu môže byť uzatvorená nová zmluva na 2 roky iba s nájomcom, ktorý v predchádzajúcom roku nebol v omeškaní s platením nájomného a odvodom do fondu opráv.

6.4. Pri uzatvorení zmluvy na viac ako 1 rok musí nájomca každoročne k dátumu uzatvorenia zmluvy predkladať prenajímateľovi doklad preukazujúci splnenie podmienky stanovenej v článku II tohto nariadenia.

6.5. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené v § 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona 443/2010 Z.z. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevýši jeden rok. Po jej uplynutí, v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy len na dobu 1 roka.

Článok VII. Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

7.1. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy informuje Obec Súľov - Hradná nájomcu 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Následne je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v zmysle aktuálnej právnej normy.

7.2. V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na rozvoj bývania bude nájomná zmluva opakovane uzatvorená v zmysle aktuálnej právnej normy.

7.3. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok VIII. Zánik nájmu bytu

8.1. Nájom bytu zaniká v zmysle ustanovenia § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.

8.2. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

8.3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu.

8.4. Nájom bytu zaniká neuhradením dvoch splátok a začína plynúť 3 mesačná výpovedná lehota.

Článok IX. Osobitné ustanovenia

9.1. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu, zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).

9.2. Pri novopostavených nájomných bytoch môže nájomná zmluva obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku finančnej zábezpeky navrhnú poslanci obecného zastupiteľstva. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

9.3. Finančná zábezpeka podľa odseku 9.2. slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

9.4. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu /najmenej 30 rokov/ majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, okresného úradu, Obce Súľov - Hradná a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Článok X. Spoločné a záverečné ustanovenia

10.1. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo Obce Súľov – Hradná dňa 16. 2. 2015.

Ing. Jaroslav Bušfy
starosta obce