

Všeobecne záväzné nariadenie obce Marcelová

č. 2/2005

o nakladaní s nájomnými bytmi

Schválené dňa	: 28.9.2005
Schválené uznesením číslo	: 28/13A/2005
Vyvesené dňa	: 29. 9.2005
účinnosť dňom	: 14.10.2005

Všeobecne záväzné nariadenie obce Marcelová , ktorým sa určuje spôsob nakladania s nájomnými bytmi pre občanov

Obecné zastupiteľstvo obce Marcelová podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie obce Marcelová o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohoto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB), postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.
2. NB sú byty vo vlastníctve obce Marcelová s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Marcelová (ďalej len vlastník) bude zároveň aj správcom nájomných bytov.

Čl. 2

Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi

Nájomné byty možno prideliť občanom , ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. **Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje 3,0 násobok životného minima podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov počas ktorých sa príjem poberá.**
2. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich ktorých sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, musí byť rovný výške životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta rovnako ako v odseku 1 tohoto článku.
3. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky a občanom obce.
4. Žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere, toto platí v čase podania žiadosti.
5. Žiadateľom , ktorí spĺňajú podmienky príslušnej Smernice ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a ktorí prevyšujú hranicu príjmu podľa odseku 1, môže obecné zastupiteľstvo schváliť 10% NB žiadateľom mimo poradia pre potreby obce.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje finančná komisia obecného zastupiteľstva.
2. Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav a štátnu príslušnosť
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania žiadateľa, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo doklad, že žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou
 - d) **doklad o výške mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom podal žiadosť.**
 - e) Komisia vo vyžiadaní určí lehotu na predloženie dokladov preukazujúcich skutočnosti uvedené v tomto odseku.
3. Komisia vypracuje zoznam žiadateľov, do ktorého budú zaradení žiadatelia v poradí, v akom boli doručené žiadosti o NB.
4. Žiadatelia, ktorí nespĺňajú podmienky čl. 2 tohto VZN, nepredložili v stanovenej lehote údaje a doklady podľa ods. 2 tohto článku, uviedli nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšovali, budú vyradení zo zoznamu žiadateľov.
5. Ak bude v zozname viac žiadateľov, ako je počet NB a spĺňajú podmienky čl. 2 tohto VZN komisia zostaví poradie žiadateľov podľa toho, ktorí sú v najhoršej bytovej situácii. Komisia takto upravený zoznam žiadateľov predloží na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
6. Zo žiadateľov, ktorých žiadosti schváli obecné zastupiteľstvo, bude vypracovaný zoznam uchádzačov pre jednotlivé typy bytov. Komisia písomne oznámi uchádzačom, že ich žiadosti boli schválené obecným zastupiteľstvom a zoznam uchádzačov zverejní na informačnej tabuli obecného úradu.
7. Uchádzač, ktorý sa nedostaví k podpisu nájomnej zmluvy (prípadne zmluvy o budúcej nájomnej zmluve) alebo ju nepodpíše, ako aj ten uchádzač, ktorý nesplní povinnosť stanovenú v čl. 7 ods. 1 tohto VZN, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov. na takto uvoľnené miesto postúpi žiadateľ uvedený v zozname žiadateľov na najvyššom mieste po schválení jeho žiadosti obecným zastupiteľstvom. ak takýto žiadateľ neexistuje, o uvoľnenom mieste rozhodne obecné zastupiteľstvo.
8. Uchádzač, s ktorým bude uzavretá nájomná zmluva, sa stáva nájomcom.

Čl. 4

Nájomný vzťah

1. a) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 3 roky s tým, že jej platnosť môže byť rozhodnutím obecného zastupiteľstva predĺžená vždy o 3 roky.

Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.

b) Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

2. Výšku nájomného stanoví obec Marcelová na základe uznesenia obecného zastupiteľstva dohodou.
3. Nájomné za NB budú nájomcovia uhrádzať vždy 1 mesiacov vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
Okrem nájomného za NB budú nájomcovia platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Tieto budú splatné spolu s nájomným.
4. Nájomné za prvý mesiac nájmu spolu s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
5. V NB posudzovaných podľa tohoto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti
 - b) realizovať výmenu bytov
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratanie byt uvoľniť a odovzdať vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu.

Čl. 5

Priebeh nájmu

1. Vlastník NB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastník NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) v NB bez písomného súhlasu vlastníka. V prípade, že vlastník NB dovoľí nájomcovi vykonať úpravy v NB, musia sa dohodnúť na spôsobe hradenia nákladov na úpravy. V prípade ak nájomca bez súhlasu vlastníka vykoná úpravu v NB znáša náklady na jej vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť NB na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s vlastníkom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca úpravu na vlastné náklady odstrániť a vlastník má právo odstúpiť od zmluvy.
Vykonanie úprav v NB bez súhlasu vlastníka je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca nemôže NB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka NB.

Čl. 6

Zánik nájmu

Nájom NB zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Vlastník môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájom NB nájomcovi z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c/, d/, g/ Občianskeho zákonníka:
 - a) hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka
 - b) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.
6. Smrťou.
7. Vyhlásením konkurzu na finančnú čiastku zložené na výstavbu NB.

Čl. 7

Osobitné ustanovenia

1. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na NB alebo jeho zariadení, ktoré patrí vlastníkovi, môže sa so súhlasom vlastníka použiť finančná záruka uvedená v ods. 1 tohto článku (ďalej len finančná záruka) alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody, alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia tejto finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v odseku 1 tohto článku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, a spôsobenej škody na NB vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.
2. NB sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytom.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Obec môže NB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa čl. 3 ods. 1 tohto VZN.
2. Obec Marcelová zverejní zoznam nájomcov na informačnej tabuli obce v budove obecného úradu.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Marcelová o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Marcelová dňa 28. septembra 2005 uznesením číslo 28/13A/2005 .
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Marcelová nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli.
6. Návrh VZN pred predložením na rokovanie obecného zastupiteľstva bolo zverejnené v súlade s § 6 ods. 3 a 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

.....
Mgr. Béla Keszegh
starosta obce

- 1) § 3 zák. NR SR č. 125/1998 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok
- 2) § 2 zák. NR SR č. 125/1998 Z.z. o životnom minime v znení zákona číslo 160/1999 Z.z.

