

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Hrašné dňa: 29.10.2018
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Hrašné dňa: 13.12.2018
VZN nadobúda účinnosť dňa: 1.1.2019

Obecné zastupiteľstvo v Hrašnom na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v y d á v a pre územie obce Hrašné toto

V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E

č. 2 / 2018

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

Článok I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. NB sú byty vo vlastníctve obce Hrašné s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Hrašné (ďalej len majiteľ) zveruje NB do správy Obecného úradu Hrašné č. 3 (ďalej len správa), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie a nájomných vzťahoch prináleží výlučne majiteľovi.

Článok II.

REŽIM NAKLADANIA SO ŠTANDARDNÝMI NÁJOMNÝMI BYTMI

Štandardné NB sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (Z.č. 601/2003 o životnom minime v znení neskorších predpisov) neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu alebo kúpu nájomných bytov.
2. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, je vyšší ako životné minimum vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok a ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Žiadatelia sú občanmi SR s tvalým pobytom v obci Hrašné a tiež iní žiadatelia, ktorí sa pri podpise nájomnej zmluvy chcú stať občanmi obce Hrašné.
4. Nie sú vlastníckmi alebo väčšinovými spoluvlastníkmi iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

5. Uprednostnení sú mladí žiadatelia o byt, pričom aspoň jeden zo žiadateľov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku.
6. Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania, ktorí porušujú dobré mravy v dome a vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní). Tiež takí uchádzači, ktorí majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

Článok III.

POSUDZOVANIE ŽIADOSTÍ

1. Podané žiadosti prerokuje komisia zložená z členov 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 narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav, počet detí
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
3. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Hrašné a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené. V prípade, že bude na obecný úrad doručených poštou v jeden deň viac žiadostí, ich poradie určí žrebom komisia.
4. Komisia ako prvá prerokuje a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o nájomné byty.

Článok IV.

NÁJOMNÝ VZŤAH

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok s možnosťou predĺženia jej platnosti vždy o ďalšie 3 roky s povinnosťou nájomcov doložiť príjem za predchádzajúci kalendárny rok podľa článku II. bodov 1. a 2.
2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe rozhodnutia bytovej komisie obce Hrašné.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle právnych predpisov.

4. Nájomné za NB sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné sa skladá : z nájomného za bytové a nebytové priestory, príspevku do fondu opráv, úhrady režijných nákladov, príspevku na poistné, vodné a stočné, elektrickú energiu spoločných priestorov, prevádzky žumpy prípadne ČOV. Prenajímateľ má právo výšku príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.
5. V NB posudzovaných podľa tohto VZN nie je možné:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti a ich rodičov
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
 - c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv
6. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratáním a vymaľovaním byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu na miesto určené správcom.
9. V nájomnej zmluve sa upravuje podľa zákona č.443/2010§ 12 ods.3 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 žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
10. V nájomnej zmluve sa upravuje, že vlastníak nájomného bytu obstaraného podľa zákona č.443/2010§ 18 ods. 1 (ďalej len „vlastník nájomného bytu“) je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu 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 výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
11. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a obsahovať najmä:
 - a/ začiatok nájmu,
 - b/ dobu nájmu,
 - c/ výšku mesačného nájomného,
 - d/ podmienky opakovaného uzavretia zmluvy,
 - e/ výšku finančnej zábezpeky 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.

Výpočet nájomného za byty:

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne:

| BYT č. | rozloha bytu | nájom | fond opráv | El.energia spol. priestory | režij. náklady | poistné | vodné | žumpa | ved. účtu |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|---|---------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------------|
| 1 A | 52,11 | 99,94 | 18,44 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 2 A | 52,19 | 99,94 | 18,44 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 3 A | 53,80 | 103,18 | 19,04 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 4 A | 71,45 | 138,65 | 25,58 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| | | | | | | | | | |
| 1 B | 52,11 | 99,94 | 18,44 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 2 B | 52,19 | 99,94 | 18,44 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 3 B | 53,80 | 103,18 | 19,04 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 4 B | 71,45 | 138,65 | 25,58 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| | | | | | | | | | |
| 1 C | 52,11 | 99,94 | 18,38 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 2 C | 52,19 | 99,94 | 18,38 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 3 C | 53,80 | 103,18 | 18,98 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 4 C | 71,45 | 138,65 | 25,50 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| | | | | | | | | | |
| 1 D | 52,11 | 99,94 | 18,38 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 2 D | 52,19 | 99,94 | 18,38 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 3 D | 53,80 | 103,18 | 19,04 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 4 D | 71,45 | 138,65 | 25,50 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| | | | | | | | | | |
| 1 E | 53,09 | 96,09 | 21,24 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 2 E | 53,03 | 95,98 | 21,22 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 3 E | 54,57 | 96,09 | 21,90 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 4 E | 73,01 | 122,50 | 29,62 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| | | | | | | | | | |
| 1 F | 52,85 | 95,66 | 21,20 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 2 F | 52,67 | 95,33 | 21,13 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 3 F | 54,68 | 95,98 | 21,98 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |
| 4 F | 72,41 | 121,29 | 29,42 | 1,30/osoba | 4,98 | 4 | 5,0/osoba | 30 | 0,9 |

12. V Nájomnej zmluve sa upravuje parkovanie na parkovisku pri nájomných bytoch. Pre každý nájomný byt je určené len jedno označené parkovacie miesto na určený nájomný byt.

Článok V.

PRIEBEH NÁJMU

1. Správca NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.
2. Ak sa správca NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu. Prípadne vykonané stavebné úpravy zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnajú.
4. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe (ám).
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB.

Článok VI.

ZÁNIK NÁJMU

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi obcou Hrašné ako správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní)

Článok VII.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomníci schválení obecným zastupiteľstvom v zmysle čl. 3 musia do 15 dní od kladného stanoviska k žiadosti zložiť na účet obce vedený v Prima banke č. ú. SK82 5600 0000 0058 7634 6009 finančnú čiastku (zábezpeku) vo výške nájomného za 6 mesiacov, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
2. Ak nájomný vzťah zanikne:
 - a) v zmysle čl. 6 ods. 1, 2, 3 a 4b) vráti správca nájomníkovi čiastku, ktorá zostane po odpočítaní časti nájmu do vyúčtovania za príslušný rok a úhrad za poškodenie bytu, do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu.
 - b) v zmysle čl. 6 ods. 4 písm. c), d), e), f) čiastka uvedená v čl. 7 ods. 1 bude riešená ako záloha na exekučný titul a po jej vyrovnaní bude rozdiel vrátený nájomcovi do 30 dní.
3. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smernice MVRR SR č. 8/1999 v znení smernice č. 1/2001 o ďalšom naložení s bytom.

Článok VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Obec môže NB prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 resp. čl. 3, ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu Slovenská republika. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa čl. 3 ods. 1 tohto VZN.
2. Obec Hrašné zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce .
3. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Hrašné dňa 12.12.2018 uznesením č. 9/ 2018.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 1.1.2019

V Hrašnom dňa 13.12.2018

Mgr. Pavel Hučko
starosta obce

