

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE Drahovce č. 1/2014

O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA A SPRÁVY NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVÝCH DOMOCH

Obecné zastupiteľstvo obce Drahovce na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z z 26. októbra o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, vydáva pre územie obce Drahovce toto všeobecne záväzné nariadenie.

Podmienky a kritéria pridelovania a správy nájomných bytov v BYTOVÝCH DOMOCH obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, ktoré sú určené pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obce, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce a iných občanov.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadosti, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch, ktoré boli postavené s podporou štátu.
- 2) Obec Drahovce zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 3) Obec vedie evidenciu žiadosti o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
- 4) Obec zabezpečuje, aby nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania na účel sociálneho bývania boli využité na nájom počas minimálne 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.
- 5) Obec pre zabezpečenie plnenia podmienok ŠFRB , splácania nájomného, úhrad za prípadné poškodenie nájomných bytov a súčasne právnej istoty občanov pri pridelovaní bytov do nájmu , vytvára podľa § 7 zákona SNR č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, účelový obecný fond - GARANČNÝ FOND.
- 6) V súvislosti s výstavbou bytových domov s podporou štátu , od budúcich nájomcov bytov vyžaduje finančnú zábezpeku maximálne vo výške 6 mesačných splátok nájomného podľa veľkosti prideleného bytu. Pre Obec Drahovce sa stanovuje garančná suma podľa výmery bytov (počet splátok) v rámci uzavretia zmluvy

o budúcej zmluve. Budúci nájomca na základe zmluvy o budúcej zmluve o nájme bytu uhradí sumu na účet Obecného úradu v obci do účelového garančného fondu.

- 7) Finančná zábezpeka bude vysporiadaná resp. vyúčtovaná po skončení doby nájmu a komisionálnom odovzdaní nájomného bytu s určením prípadného poškodenia bytu.
- 8) Výška ročného resp. mesačného nájmu bytov bude stanovená podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov v zmluve o budúcej zmluve.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

- 1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
- 2) Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2.
- 3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 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 tejto 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, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - c. osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,¹ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d. osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu².
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom

¹ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

² Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

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) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok 3

Nájomná zmluva

- 1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - 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) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2 ods. 3 písm. d), ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 3) V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa článku 2 tohto Všeobecného záväzného nariadenia. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzavretie nájomnej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec dorúčením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12, odst. 3.

- 4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ 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 článku 2 ods. 3 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 3 písm. b).
- 5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, a 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 článku 2 ods. 3 najviac na jeden rok.
- 6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 3, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 7) Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 8) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 9) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
- 10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 11) Obec - prenajímateľ uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
- 12) Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť umožnia po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu (obecného úradu, krajského stavebného úradu a pod.) a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok 4

Postup pri pridelovaní a nájme bytov

- 1) O pridelení nájomného bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu komisie všetkých poslancov OZ, ktorá posudzuje splnenie podmienok a vypracuje zoznam uchádzačov.
- 2) Starosta môže rozhodnúť, že 10% z bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu pridelí fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa článku 2 ods. 3a (maximálne príjmy), ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce.
- 3) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenia lekára),
 - c) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - d) aktivity občana a jeho rodiny na rozvoji obce, t.j. zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie aktuálneho príjmu).
- 4) Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
- 5) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
- 6) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
- 7) Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.

Článok 5

Zánik nájmu bytu

- 1) Všeobecné možnosti zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
- 2) Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 3) Pri výmene bytu žiadateľ predloží žiadosť o výmenu bytu spolu s požadovanými dokladmi. Pri výmene bytu ide o dohodu dvoch subjektov.
- 4) Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy, ak:
 - a) nájomca bytu alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome

sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,

- b) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- c) bez súhlasu vlastníka, v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,

Pre zánik nájmu k nájomnému bytu z týchto dôvodov je potrebné, aby dôvody boli prerokované v komisii a starosta obce dal k zániku nájmu súhlas.

- 5) Výpovedná lehota je 2 mesačná a začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede.
- 6) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

- 1) Návrh VZN č. 1/2014 bol vyvesený na úradnej tabuli obce od 18.02.2014 do 06.03.2014, schválený poslancami OZ 06.03.2014.
- 2) Toto VZN nadobúda účinnosť 15 dní po schválení OZ.

V Drahovciach, 06.03.2014

Ing. Juraj Klein - starosta