

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Lubeník dňa 13.6.2016
VZN prerokované a schválené na OZ v Lubeníku dňa 29.6.2016
VZN nadobúda účinnosť dňom 15.7.2016

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE č. 2/2016

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Lubeník.

Obecné zastupiteľstvo v Lubeníku podľa §4 ods.1 a ods.3 písm. a) a podľa § 6. odst. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenájmu nájomných bytov v obci Lubeník.

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných bytov vo vlastníctve obce Lubeník a o postupe postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Lubeník s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Lubeník bude vykonávať správu týchto bytov prostredníctvom spoločnosti v rámci správcovskej zmluvy.
4. Obec Lubeník garantuje zachovanie nájomného charakteru bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a MDVRR SR minimálne po dobu 40 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

§ 2 Režim nakladania s obecnými nájomnými bytmi

Obecné nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky Zákona č. 443/2010 Z.z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nasledujúce ďalšie podmienky:

1. Mesačný príjem nájomcov – osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu určenú zákonom, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
2. Mesačný príjem nájomcu – žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.

§ 3

Zásady správy obecných nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 3 roky.
2. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. U predmetných bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákona.
4. U predmetných bytov nemožno realizovať výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe.
5. U predmetných bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
6. Žiadateľ je povinný predložiť na obecný úrad v Lubeníku doklady o tom, že spĺňajú podmienky určené týmto VZN.
7. Nájomca obecného nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad v Lubeníku každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 7 ods. 4 písm. a) tohto VZN.
8. Nájomca obecného nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy na dobu určitú.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie plnú zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
10. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto VZN.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, Obec Lubeník prostredníctvom správcu zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.
12. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

§ 4

Režim podávania žiadosti o obecný nájomný byt

Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú a evidujú na referáte vnútornej správy na Obecnom úrade v Lubeníku .

K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je nutné priložiť:

- potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby za posledný rok, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti (dekrét o dôchodku),
- čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru.

§ 5

Režim pri pridelo vaní o b e c n é h o nájomného bytu

1. Každá žiadosť o pridelenie o b e c n é h o nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti eviduje a zhromažďuje referát vnútornej správy, následne sa žiadosti prerokujú v komisii sociálnej, výstavby, životného prostredia a verejného poriadku.
2. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí určí nájomcov obecných nájomných bytov. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov doporučených príslušnou komisiou podľa sociálnych pomerov žiadateľa, prípadnú spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, prípadnú možnosť zo strany žiadateľa pri pomoci obce v budúcnosti, miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti. Starosta obce má oprávnenie mimo poradovníka prideliť celkom dva voľné byty z celkového počtu obecných nájomných bytov. Aktualizácia poradovníka sa bude vykonávať jedenkrát ročne.
3. Obecný úrad v Lubeníku zverejní poradovník na úradnej tabuli a stránke mesta. Správca obecných nájomných bytov pripraví nájomnú zmluvu a vyzve uchádzačov o obecný nájomný byt na podpis nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce. Nájomná zmluva bude uzatvorená vždy na dobu určitú podľa §3 odst.1 tohto VZN.

§ 6 Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní 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) spôsob a lehótu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
 - j) 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, ktorému sa prenajíma 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 § 22 ods. 3 písm. d) zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- (3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (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 § 22 ods. 3 písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní .

(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 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 § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na jeden rok.

(6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní , môže žiadateľ 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 maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ 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 žiadateľ 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 žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 7

Režim pri predlžovaní nájomnej zmluvy na obecný nájomný byt

1. Nájomník obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle článku 3 ods.1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na O b e c n ý ú r a d v L u b e n í k u žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia sociálna, výstavby, životného prostredia a verejného poriadku a o b e c n é z a s t u p i t e ľ s t v o rozhodne o predĺžení nájomnej zmluvy.

§ 8

Starostlivosť o nájomný byt

(1) Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona (ďalej len „vlastník“) je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní 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.

(2) Vlastník z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

§ 9

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

(1) 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) 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
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

§ 10

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 3 ods. 1.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Lubeník a nájomcom.
3. Správca je povinný vlastníčkovi bytov ohlásiť bez odkladu:
 - uvoľnenie bytu,
 - nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu,
 - neplnenia si povinností nájomcom podľa nájomnej zmluvy.
4. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi.
5. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Lubeník výpoveď nájmu obcou Lubeník alebo správcom nastáva ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky stanovené v článku 2 predmetného VZN,
 - b) porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Lubeník ako 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) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
6. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 11

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.

2. Výnimku z tohto VZN (okrem starostu obce §5 ods.2) môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje o b e c n é z astupiteľstvo v Lubeníku formou dodatkov.

Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Lubeníku, dňa 29.6.2016, uznesením číslo 23/6/2016 a nadobúda účinnosť dňa 15.7.2016.
Týmto VZN sa ruší VZN obce č. 2/2014 zo dňa 12.3.2014 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Lubeník.

Lubomír Kisel
starosta obce v.r.