Všeobecne záväzné nariadenia Obce Maňa

N Á V R H

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Maňa č. 1/2007

Obecné zastupiteľstvo v Mani na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4, ods. 3, písm. a/ a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 137/2000 Z.z. o programoch rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2004

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Maňa

o nakladaní s nájomnými bytmi v Mani

Čl. 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri ich schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Maňa s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

3. Obec Maňa (ďalej len vlastník) bude zároveň aj správcom nájomných bytov.

Čl. 2

Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi

Nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu[1] neprevyšuje 3,5 násobok životného minima[2] platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, musí byť vyšší o výšku mesačného nájomného ako životné minimum vypočítané pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta rovnako, ako v odseku 1 tohto článku.

3. Žiadateľ je občan Slovenskej republiky, s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Maňa, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Maňa. Prednosť ma žiadateľ, ktorý má trvalý pobyt v obci Maňa, alebo pochádza z obce Maňa, ďalej žiadateľ, ktorý má maloleté deti, ďalej žiadateľ so ZŤP a bezdetní manželia..

4. Žiadateľ v čase podania žiadosti je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo má trvalý pracovný pomer, alebo je poberateľom dôchodku, alebo invalidného dôchodku.

5. Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

6. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v čl. 2, ods. 5 tohto VZN.

7. Žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky príslušnej smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a ktorí prevyšujú hranicu príjmu podľa ods. 1, môže obecné zastupiteľstvo schváliť 1 nájomný byt žiadateľom mimo poradia pre potreby obce.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje komisia obecného zastupiteľstva v Mani zriadená k tomuto účelu.

2. Každý žiadateľ vyplní žiadosť, ktorá musí obsahovať:

a/ meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich

b/ dátum a miesto narodenia, rodinný stav, štátnu príslušnosť a trvalý pobyt

c/ čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmí vlastnícky,

alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu, alebo rodinnému domu,

Prílohou dotazníka je:

a/ potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo doklad, že žiadateľ je

samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne

o priznaní dôchodku, resp. invalidného dôchodku.

b/ doklad o výške mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich za

kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom podal žiadosť.

c/ žiadateľ ZŤP predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

4. Komisia prerokuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritéria podľa čl. 2 tohto VZN. Ak je žiadateľov viac ako bytov, poradie sa určí podľa stanovených kritérií. Komisia zostaví poradie žiadateľov a predloží ho obecnému zastupiteľstvu na schválenie.

5. Žiadateľ, ktorého žiadosť neobsahuje prílohy podľa ods. 2 , uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, alebo má dlhy voči obci, sa považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka. 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.

6. Prvé pridelenie nájomných bytov bude robené formou vzájomnej dohody uchádzačov, v prípade, že k vzájomnej dohode nepríde, budú byty pridelené žrebovaním. Výmena rovnocenného bytu pred

podpisom prvej nájomnej zmluvy sa môže vykonať medzi uchádzačmi iba so súhlasom starostu obce. Pokiaľ sa uchádzač o nájomné byty nedostaví na výber bytu v stanovenom čase o výbere bytu rozhodne starosta obce.

7. Uchádzač, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva sa stáva nájomcom.

Čl. 4

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 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.

2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

3. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške toľko mesačného nájmu príslušného bytu, koľko mesiacov obec hradila úver od začiatku výstavby do termínu odovzdania bytu nájomcovi. Výšku nájmu bytu a výšku nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržba a opravy stanoví správca v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

4. Nájomné na nájomné byty sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu – Obec Maňa, číslo účtu 2269779001/5600 Dexia Banka Vráble. Okrem nájomného budú nájomcovia platiť aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, tieto budú splatné spolu s nájomným. Nájomné za prvý mesiac nájmu, spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:

a/ prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu /nájomcov, druh, družka/ a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,

b/ realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,

d/ realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

6.Nájomca nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z nájomného bytu neodsťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

Čl. 5

Priebeh nájmu

1. Vlastník nájomných bytov dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.

1. Ak sa vlastník nájomných bytov nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu /ďalej len úpravy/ v nájomných bytoch bez písomného súhlasu vlastníka. V prípade, ak vlastník nájomného bytu dovolí nájomcovi vykonať úpravy v nájomnom byte, musia sa dohodnúť na spôsobe hradenia nákladov na úpravy. V prípade, ak nájomca bez súhlasu vlastníka vykoná úpravu v nájomnom byte znáša náklady na jej vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť nájomný byt 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 nájomnom byte je dôvodom na nepredlženie nájomnej zmluvy.

1. Nájomca nemôže nájomný byt alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.

1. Nájomca nemôže v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka nájomných bytov.

Čl. 6

Zánik nájmu

Nájom nájomného bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN predlžená.

2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom,

3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.

4. Vlastník môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájom nájomného bytu ak nájomca:

a/ nespĺňa podmienky v čl. 2 ods. 1 až 6 tohto VZN,

b/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí

včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší

ako 3 mesiace,

c/ alebo ten, kto s ním býva, , 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 ostatným

nájomcom, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

e/ neužíva byt bez vážnych dôvodov.

f/ bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na

evidenčnom liste k tomuto bytu /do tohto sa nezaratávajú návštevy kratšie ako 15

dní.

g/ prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka

<!--[if !supportLists]-->5. <!--[endif]-->Nájom bytu končí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

Čl. 7

Osobitné ustanovenia

1. Žiadatelia schválení obecným zastupiteľstvom v zmysle čl. 3 tohto VZN musia do 15 dní od oznámenia, že im bol byt pridelený zložiť na účet obce vedený v Dexii Vráble číslo účtu 2269779001/5600, resp. v pokladni obecného úradu finančnú čiastku vo výške podľa čl. 4, bod 3, ktorá bude použitá ako finančná zábezpeka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

1. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia škodu na nájomnom byte alebo jeho zariadení, ktoré patrí vlastníkovi, môže sa so súhlasom vlastníka použiť finančná zábezpeka uvedená v čl. 4, bod 3 alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody, alebo jej časti z finančnej zábezpeky je nájomca povinný zložiť túto finančnú zábezpeku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia tejto finančnej zábezpeky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredlženie nájomnej zmluvy. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v čl. 4, bod 3.. V prípade nedoplatkov na nájomnom, úhradách za plnenie poskytované s užívaním bytu a spôsobenej škody na nájomnom byte vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.

1. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu 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 bytmi.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Obec môže nájomný byt prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Posúdenie skutkového stavu vykoná zriadená komisia a následne obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia.

2. Obec Maňa zverejní zoznam nájomcov na informačnej tabuli obce a na web stránke obce.

3.Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

4. Toto VZN č. 1/2007 Obce Maňa o nakladaní s nájomnými bytmi v Mani bolo schválené obecným zastupiteľstvom Obce Maňa dňa ..... uznesením č.
.....

Na úradnej tabuli bolo vyvesené od 16. 8.2007

Zvesené.....

Účinnosť nadobúda.....

Ing. Igor SÁDOVSKÝ

starosta obce

1) § 3 zákona NR SR č. 125/1998 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok

2) § 2 zákona NR SR č. 125/1998 Z.z. o životnom minime v znení zákona č.160/1999 Z.z