Všeobecné záväzné nariadenie Obce Maňa č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi.

Obecné zastupiteľstvo v Mani na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 odst.1 a ods.3, písm. a/ a podľa §6 odst.1 zákona č.369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto

všeobecné záväzné nariadenie Obce Maňa o nakladaní s nájomnými bytmi.

§ 1
Úvodné ustanovenie

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.
Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Maňa s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

§ 2
Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. Obec prenajme nájomcovi byt, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny 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 ods. č. 1 tohto §.

3. Mladej rodine - pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa bodov 1 a 2.

4. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši dobu 3 rokov s výnimkou, ak žiadateľom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

5. Ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1 až 3, uzatvorí prenajímateľ nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedené podmienky.

6. Žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Maňa alebo bez trvalého pobytu a po podpísaní nájomnej zmluvy sa chce stať občanom tejto obce. Prednosť má žiadateľ, ktorý má, alebo mal trvalý pobyt v obci Maňa, ďalej žiadateľ, ktorý má maloleté deti, ďalej žiadateľ s ŤZP a bezdetní manželia.

7. Žiadateľ bol minimálne 1 rok pred podaním žiadosti samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo mal trvalý pracovný pomer.

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

9. 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 §2 odst.8 tohto VZN.

§ 3
Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje komisia zriadená obecným zastupiteľstvom obce Maňa.
2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať :
   a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa,
   b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
   c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

Prílohou dotazníka zaslaného späť je:
   d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne,
   e) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa §2, ods. 1.

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

4. Zriadená komisia prerokuje a Obecné zastupiteľstvo schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v §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, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odst.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 rozdelenie rovnocenných nájomných bytov bude robené formou vzájomnej dohody uchádzačov. V prípade, že k vzájomnej dohode nepríde, budú byty rozdelené žrebom. 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.

§ 4
Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši dobu 3 rokov s možnosťou predĺženia tejto zmluvy vždy na dobu maximálne 3 roky. V prípade telesne a zdravotne postihnutých osôb, zmluvu upraviť podľa § 2 ods. 4.

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 šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

4. Nájomné za byt sa platí mesiac vopred a to vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa :
   a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
   b) realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonnika realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

6. Nájomca 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. Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia , ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

§ 5
Zánik nájmu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 4, odst.1 tohto VZN predĺžená.

2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu.

4. Písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
   a) nespĺňa podmienky v §2, resp. v §3, ods.2 tohto VZN,
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
   c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe 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,
   f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

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

§ 6
Záverečné ustanovenie

1. Podľa výnosu MV a RR č. V- 1/2007 § 5 ods. 2 písm. b) a c), obec môže 10% NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v §2 resp. §3, ak tento žiadateľ zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, najmenej však 1 byt.

2. Obec Maňa zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce a na web stránke obce .

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

4. Nadobudnutím právoplatnosti tohto VZN stráca platnosť Všeobecne záväzné nariadenie Obce Maňa č. 1/2007 a Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2008 o nakladaní s nájomnými bytmi – 2x7 b. j. typ Profis4 Maňa.

5. Toto VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Mani na jeho X. zasadnutí, dňa 21.3.2013, uznesením č X/14/21032013, s počtom hlasov 9

OBEC MAŇA

Ing. Igor SÁDOVSKÝ
starosta obce Maňa

Návrh vyvesený: 5.3.2013
Návrh zvesený: 20.3.2013

Vyvesené po schválení obecným zastupiteľstvom dňa: 22.3.2013
Zvesené dňa: 08.04.2013