

Obec Lúč na Ostrove

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Lúč na Ostrove

č. 1/2015

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov - Bytový dom s 12 BJ s technickou vybavenosťou

Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabuli Obce Lúč na Ostrove, dňa:

Zvesený z úradnej tabule Obce Lúč na Ostrove, dňa:

Doručené pripomienky (počet):

Schválené VZN:

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Lúči na Ostrove, dňa:
uzn. č. 06/2015/OZ

VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Lúč na Ostrove, dňa:

VZN zvesené z úradnej tabule Obce Lúč na Ostrove, dňa:

Mgr. Ladislav Kiss
starosta obce

Obec Lúč na Ostrove v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúč na Ostrove č. 1/2015

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov - Bytový dom s 12 BJ s technickou vybavenosťou

§ 1

Úvodné ustanovenia

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

2) Byty v bytovom dome názvu „Bytový dom s 12 b.j. s technickou vybavenosťou, ktorý pozostáva z uskutočnenia bytového domu, ktorý bude dvojpodlažný, so šikmou valbovou strechou, z vodovodnej prípojky na verejný vodovod, z kanalizačnej prípojky na izolovanú žumpu s objemom 60 m³, z STL plynovej prípojky na verejný STL plynovod, z káblovej elektrickej prípojky na sieť NN, z prístreška pre smetné nádoby, z uskutočneného detského ihriska s dreveným mobiliárom a z oplotenia pozemku okolo bytového domu výšky 2,0 m a 1,8 m“ (ďalej ako „bytový dom“) sú byty v osobitnom režime, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Lúč na Ostrove (ďalej ako „obec“ alebo „prenajímateľ“) zachová odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po dobu minimálne 30 rokov nájomný charakter bytov u všetkých bytových jednotkách a minimálne po túto dobu platí zákaz prevedenia týchto bytov do osobného vlastníctva.

§ 2

Všeobecné podmienky nájmu a spôsob užívania bytov

1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.

2) Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) splňujúcim podmienky § 22 ods. 3 č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákon o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:

a) žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci,

b) žiadateľ nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,

c) ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v §4 ods. 1 písm. e) tohto VZN.

3) Oprávnenou fyzickou osobou v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania 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,

4) Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iné obsahuje:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku a splatnosť mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku a splatnosť 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.

5) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, v lehote určenej obcou, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude zúčtovaná po skončení nájmu so zreteľom na § 2 ods. 10) VZN.

6) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím v zmysle § 12 ods. 2) písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania alebo osoba ktorej sa poskytuje bytová náhrada v zmysle § 12 ods. 2 písm. b) a § 22 ods. 3) písm. d) zákona o dotáciách na rozvoj bývania pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže byť najviac desať rokov.

7) V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájomnej zmluvy a zákona o dotáciách na rozvoj bývania, pričom prenajímateľ o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné pri súčasnom splnení týchto podmienok:

- a) nájomca splňuje podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
- b) nájomca podá žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote troch mesiacov pred skončením nájmu,
- b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
- c) nájomca má trvalý pobyt na území obce,
- d) nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci,
- e) naďalej splna podmienky určené v tomto VZN,
- f) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

8) Vo zvláštnych prípadoch nájmu vymedzených § 12 ods. 5) a 6) zákona o dotáciách na rozvoj bývania s použijú ustanovenia § 2 ods. 1) až 7) VZN primeraným spôsobom.

9) V nájomných bytoch nemožno bez písomného povolenia prenajímateľa:

- a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (napr. manžel, druh, deti apod.)
- b) realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv

10) K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí, evidencia žiadateľov o nájomný byt

1) Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa podávajú obci, ktorá vedie evidenciu žiadostí, podľa dátumu podania žiadosti, pričom skoršie podané žiadosti sa vybavujú prednostne. V prípade uvoľnenia nájomného bytu obec vyzve žiadateľa v poradí na doloženie nasledujúcich dokladov:

- a) popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledné 3 roky spolu s odôvodnením bytovej potreby žiadateľa,
- b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
- c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
- d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
- e) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

2) Obec skontroluje úplnosť žiadosti o nájomný byt a doložených dokladov podľa § 3 ods. 1 VZN a úplnú žiadosť predloží obecnému zastupiteľstvu na rozhodnutie. V prípade nezrovnalostí vyzve žiadateľa so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov alebo doplnenie dokladov.

3) Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

4) O pridelení nájomného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.

§ 4

Fond prevádzky, údržby a opráv

1) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej ako „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytového domu, nájomných bytov a iných priestorov v bytovom dome, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s údržbou.

2) Účelom fond opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

3) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

4) Tvorba fondu opráv sa určuje vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie potrebnej údržby Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

5) K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:

- a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
- b) bleskozvodov,
- c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
- d) plynových kotlov a komínov.

6) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a § 687 ods.2 Občianskeho zákonníka.

§5

Záverečné ustanovenia

- 1) V prípade záležitostí výslovne neupravených v tejto VZN sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona o dotáciách na rozvoj bývania.
- 2) VZN bolo prejedané a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Lúč na Ostrove dňa 06.01.2015.

V Lúči na Ostrove dňa, 06.01.2015

Mgr. Ladislav Kiss
starosta obce