

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 2/2016 OBCE POHRANICE

O NÁJOMNÝCH BYTOCH

Obec Pohranice na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývaní a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov (134/2013 Z.z.) vydáva pre územie obce Pohranice toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 1

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadosti, pridelovania nájomných bytov, nájomných vzťahov ako aj správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývaní. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov, určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývaní a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len zákon) a tohto všeobecne záväzného nariadenia.
2. Nájomné byty vystavané podľa predchádzajúceho odseku **nemôže** obec Pohranice previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 30 rokov¹ od vydania kolaudačného rozhodnutia, počas tejto doby sa musí zachovať nájomný charakter bytov.

§ 2

EVIDENCIA ŽIADOSTÍ A PRIDEĽOVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec Pohranice prostredníctvom obecného úradu
2. O pridelení nájomného bytu rozhoduje:
 - a) u novopostavených bytových domoch Obecné zastupiteľstvo v Pohraniciach na návrh starostu obce
 - b) pri uvoľnení používaného bytu starosta obce po prerokovaní s obecným zastupiteľstvom.

Základné vyhodnotenie podľa vzťahu k obci Pohranice je nasledovné:

a/ **prvá skupina**: - žiadosti obyvateľov obce Pohranice, ktorí sú prihlásení k trvalému pobytu v obci a bývajú v obci najmenej päť rokov

b/ **druhá skupina**: - žiadosti osôb, ktorí na území obce majú aspoň päť rokov svoje pracovisko, alebo vlastní nehnuteľnosť

c/ **tretia skupina** : - ostatní záujemcovia

3. Cieľom výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Pohranice je najmä stabilizácia mladých rodín s deťmi a tým aj stabilizácia materskej školy a základných škôl v obci, z tohto titulu sa pri rozhodovaní o pridelení bytu prihliada najmä na túto skutočnosť t. j. pridelovať nájomné byty rodinám s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov.

V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto ustanovenia VZN rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Pohraniciach.. Ďalšími kritériami pri pridelovaní bytov sú:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú bytové aj majetkové pomery, sociálne kritéria a zdravotné dôvody
- aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- finančné možnosti splácania nájomného.

§ 3

SPÔSOB UŽÍVANIA A SPRÁVY NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME

1. Byty v bytových domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného vlastníkom bytových domov.
2. Správu bytových domov obstaráva obec Pohranice v zmysle platných právnych predpisov.
3. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
5. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
6. V nájomných bytoch pridelených podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelných vecí a zmenu užívateľa.
7. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v § 6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
8. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
9. Byt v nájomnom bytovom dome sa **neposkytuje**:
 - žiadateľovi, ktorý nemá splnenú daňovú a poplatkovú povinnosť voči obci, má majetkový alebo finančný spor s obcou, až do pominutia takejto prekážky

§ 4

NÁJOMCA BYTU

1. Nájomný byt postavený resp. zakúpený s podporou Slovenskej republiky sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe, ktorou môže byť:
 - 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ² ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
 - d) osoba žijúca v domácnosti, v ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ³.
2. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu ⁴. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu ⁵ za kalendárny rok predchádzajúci roku v ktorom vznikol nájom bytu, ak podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

NÁJOMNÁ ZMLUVA

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 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 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúce podmienky ustanovené osobitným predpisom⁶ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 1 písm. d) tohto VZN, 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, v tomto VZN a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec 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 triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona. Ak obec 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 § 4 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 ods. 1 tohto VZN môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 6 ZÁNİK NÁJMU

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom
 - b) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 3 a 4 tohto VZN predĺžená
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená
 - d) písomnou výpoveďou zo strany obce ak nájomca:
 1. nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN
 2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 3. nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome
 4. 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 bytovom dome
 5. neužíva byt bez vážnych dôvodov – nevie preukázať užívanie bytu – nevie preukázať užívanie bytu
 6. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby
 7. osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Pohranice t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základných škôl v Pohraniciach je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto s ním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Pohranice. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Pohraniciach.
2. Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v odseku 1 písm. d) bod 1 až 6 tohto VZN končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v odseku 1 písm. d) bod 7 tohto VZN končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§ 7 URČENIE VÝŠKY NÁJOMNÉHO

Výška nájomného za konkrétny prenajatý byt sa odvádza od podmienok financovania a výstavby nájomného bytového domu, v ktorom sa byt nachádza.

Výška nájomného za byt za jeden kalendárny rok je najmenej 2,5% a najviac 5% z obstarávacej ceny bytu. Obstarávacia cena každého bytu sa zverejní formou „Dodatku k tomuto VZN“ ako i výška jednomesačného nájmu za byt čo predstavuje 1/12 ročného nájomného.

§ 8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. V zmysle ustanovenia § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bol návrh tohto VZN zverejnený na úradnej tabuli obce Pohranice ako aj na internetovej stránke obce Pohranice od 9.februára 2016.
2. Na tomto VZN obce Pohranice o nájomných bytoch sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Pohraniciach dňa 29. februára 2016.

3. V zmysle § 6 ods. 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bolo toto VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Pohranice ako aj na internetovej stránke obce Pohranice 1.marca 2016.
4. Toto VZN obce Pohranice nadobúda účinnosť dňom 15.marca 2016.

Bc. Ladislav Hajdu
starosta obce

- 1) § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov
- 2) § 45 – 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov
- 3) resp. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších zmien a doplnkov
- 4) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov
- 5) § 4 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov