

OBEC BALOŇ

Všeobecne záväzné nariadenie

obce Baloň č. 2/2014

o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve obce Baloň

Schválené VZN uverejnené na úradnej tabuli obce:

Vyvesené: 3. 11. 2014

Zvesené: 11. 12. 2014

Všeobecne záväzné nariadenie

obce Baloň č. 2/2014

o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve obce Baloň

Obecné zastupiteľstvo v Baloni podľa § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 8 ods. 4 písm. b) zákona č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s použitím Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Baloň č.2/2014 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve obce Baloň .

§ 1

Základné ustanovenia

1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Baloň (ďalej len "obec") na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, byty v nájomných bytových domoch ("ďalej len "NB"), postavené s podporou štátu.

2) NB je vo vlastníctve obce Baloň s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Baloň nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov 1) od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenajímania obecných bytov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.

4) Prenajímateľom a správcom obecných bytov je obec Baloň

§ 2

Postup podávania žiadostí o byt a ich evidencia

1) Občan obce za účelom riešenia svojej bytovej situácie má možnosť písomnou formou požiadať obec prostredníctvom Obecného úradu v Baloni (ďalej len "OcÚ") o nájom bytu, výmenu bytu a o poskytnutie bytovej náhrady.

2) Žiadosť o nájom bytu obsahuje:

a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,

b) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,

c) súčasné podmienky bývania žiadateľa,

d) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom,

spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu a ani v minulosti nebol vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu

3) Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.

4) Obecný úrad

a) vedie evidenciu žiadateľov o nájom všetkých typov bytov, uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN,

b) predkladá v evidencii zapísané žiadosti o byt obecnému zastupiteľstvu na prešetrenie,

c) informuje obecné zastupiteľstvo o zamietnutých žiadostiach o byt, ktoré nespĺňali podmienky na ich zaradenie do evidencie uchádzačov o byt,

d) rieši žiadosti o výmenu bytov a o poskytovaní bytovej náhrady, prešetruje žiadosti o byt v evidencii obyvateľov,

e) pripravuje zmluvy o nájme bytu so žiadateľom,

§ 3

Kritériá pre pridelenie bytov

1) Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá

a) vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,

b) v dôsledku živelnnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,

c) má preukázateľné zdravotné postihnutie,

d) v obci Baloň zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné.

2) Žiadateľ zároveň musí mať trvalý pobyt na území obce Baloň, ktorý:

a) nie je a ani v minulosti nebol vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci Baloň. Takáto osoba je povinná sa prihlásiť k trvalému pobytu pri podpise nájomnej zmluvy.

b) nemá voči obci Baloň žiadnu dlžobu.

§ 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania

1) Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 3 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o nájme bytu 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),

3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 obec postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona č. 601/2003 Z.z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

4) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

5) Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

Bytové náhrady

Poskytovanie bytových náhrad podľa § 712, § 712a a 712c Občianskeho zákonníka schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

§ 6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1) Nájomná zmluva na obecné byty, okrem bytov postavených z finančných prostriedkov MVRR SR, sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na päť rokov.

2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy 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 vybavenie nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3) Ak ide o byt, postavený z finančných prostriedkov MVRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, 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 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976 Z.z.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 2 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ obecných bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 je možné 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

ochrannej lehoty a podá žiadosť na odkúpenie nájomného bytu, ktorý obýva, sa uzatvorí nájomná zmluva a následne sa uzatvorí zmluva o prevode vlastníctva bytu. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na byty postavené z finančných prostriedkov štátu, byty, kde nájom bytu je dohodnutý na určitý čas.

15) Ak žiadateľ bez závažných dôvodov nepristúpi k uzavretiu nájomnej zmluvy do jedného mesiaca, bude sa jeho žiadosť považovať za vybavenú a vyškrtnie sa z poradovníka a zo zoznamu žiadateľov o nájom bytu.

16) Ustanovenia § 6 ods. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 sa vzťahujú len na nájomné byty postavené s podporou štátu.

§ 7

Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

1) Výmena bytov sa uskutočňuje na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa a vlastníka bytu.

2) Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na OcÚ písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. K žiadosti obe strany priložia potvrdenie od prenajímateľa obecných bytov, že nemajú žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu.

3) Ak dôvody výmeny bytov sú opodstatnené, starosta obce vydá súhlas žiadateľom na vzájomnú výmenu bytov.

4) Prenajímateľ po písomnej dohode nájomcov uzatvorí nové nájomné zmluvy.

5) V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z nájomcov zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.

6) Vlastník bytu môže odoprieť súhlas na výmenu bytu z nasledovných dôvodov:

a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa bytu z dôvodu neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,

b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním nájomu a zanedbávaním bežnej údržby.

c) ak žiadatelia majú voči obci dlh (napr. nezaplatili daň, resp. poplatok z odvozu odpadu).

§ 8

Podnájom bytu (časti bytu)

Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve obce nie je možné inému prenechať do podnájmu.

a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. a) tohto VZN

b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. b) tohto VZN

6) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným právnym predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona SNR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.

7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 odsek 2 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8) Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

9) Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ obecných bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11) O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný dva mesiace pred ukončením jej platnosti písomne požiadať obec. Žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením od prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa zasiela na Obecný úrad.

12) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami (stanovenými týmto VZN) a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.

13) V prípade, že sa nájomca k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodstahuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu bytu na miesto určené v notárskej zápisnici.

14) S neplatičom, ktorý zaplatil celý nedoplatok na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok z omeškania po uplynutí výpovednej lehoty alebo

§ 9

Povinnosti prenajímateľa

- 1) Zmluvu o nájme obecného bytu uzatvára so žiadateľmi prenajímateľ obecných bytov v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

§ 10

Povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
- 2) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
- 3) Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu starostu obce, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie, prenajímateľ je povinný vypovedať nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.
- 4) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

§ 11

Vznik a zánik nájmu bytu

- 1) Nájom obecného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania na dobu určitú v súlade s § 6 tohto VZN.
- 2) Nájom obecného bytu zaniká uplynutím dohodnutého času nájmu. Nájom obecného bytu môže skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou zmluvných strán.

§ 12

Protiprávne obsadenie bytu

V prípade obsadenia bytu bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy (protiprávne obsadený byt), vlastník obecných bytov po zistení a overení skutočnosti bude postupovať v súlade so zákonom o priestupkoch alebo uplatní vlastnícke právo súdnou cestou v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

§ 13

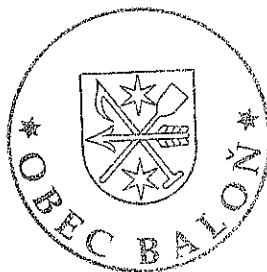
Spoločné a záverečné ustanovenia


1) Režim služobných bytov ako aj otázka bytových náhrad je upravená v zákone č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

2) Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Baloni dňa : 26.11.2014.

3) Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. dňa : 12.12.2014.

4) Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 6/2003 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom pre obyvateľov obce.




Frigyes Matus
Starosta obce