

OBEC VEĽKÉ BLAHOVO

ÚPLNE ZNENIE

Všeobecne záväzného nariadenia č./2017 o podmienkach prenajímania obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB v obci Veľké Blahovo

Schválené Uznesením obecného zastupiteľstva vo Veľkom Blahove č./201.. dňa
Vyvesené na úradnej tabuli.....
Účinnosť od

Obec Veľké Blahovo vychádzajúc z ustanovení § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č.

607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a tiež so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Veľké Blahovo o podmienkach prenajímania nájomných bytov v bytových domoch postavených z verejných finančných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

§ 1

Úvodné ustanovenie

- Účelom tohto všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len ako „VZN“) je úprava podmienok prenajímania nájomných bytov v bytových domoch postavených z verejných finančných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, ktoré sú vo vlastníctve Obce Veľké Blahovo (ďalej len ako „byt“ alebo „nájomný byt“).
- Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, stanovuje podmienky ich prijímania, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme.
- Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Veľké Blahovo 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

Spôsob užívania bytov

- Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickej osobe, ktorá je občanom Slovenskej republiky, má na území SR trvalý pobyt, dovŕšila 18 rokov veku a spĺňa podmienky určené týmto VZN.
- Obec Veľké Blahovo – ako prenajímateľ bytu (ďalej aj ako „prenajímateľ“), uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - začiatok nájmu,
 - doba nájmu,
 - výšku mesačného nájomného,
 - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - skončenie nájmu,
 - spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

- Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, a to podľa rozhodnutia Obecného zastupiteľstva maximálne na tri roky, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 6. tohto VZN.
- Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v príloh č. 2 z. č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenájima nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d/ z. č. 50/1976 Zb.), alebo osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d/ z. č.443/2010 Z. z., ktorej sa prenájima nájomný byt, dohodnutá doba nájmu je najviac desať rokov.
- V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, ďalej v z. č. 443/2010 Z. z., ako aj podmienok uvedených v § 2 bod 8. tohto VZN.
- Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 7. možno 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:
 - nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a/ z. č. 443/2010 Z. z.,
 - nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b/ z. č. 443/2010 Z. z..
- Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a
 - nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu na území SR a
 - nájomca má trvalý pobyt na území Obce Veľké Blahovo popr. sa hodlá natrvalo usadiť v Obci Veľké Blahovo a spĺňa všetky ostatné kritéria podľa príslušných všeobecne – záväzných právnych predpisov ako aj podľa tohto VZN a
 - naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN a
 - nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka a
 - v čase podania žiadosti o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy ani v čase uplynutia dohodnutej doby nájmu, nájomca nemal nedoplatky na nájomnom ani na úhradách za služby spojené s nájmom bytu.
- Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
- U predmetných bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 Občianskeho zákonníka, ani výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe.
- K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie plnú zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
- V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, Obec Veľké Blahovo zabezpečí vypratanie oebcného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

§ 3 Nájomca bytu

- Nájomcom bytu môže byť len osoba, ktorá ako žiadateľ podal svoju písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu adresovanú Obci Veľké Blahovo (ďalej ako „žiadateľ“) a súčasne
 - preukázal splnenie podmienok uvedených v § 2 bod 2 tohto VZN a v § 2 z. č. 443/2010 Z. z., najmä potvrdením zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme (resp. predložením daňového priznania) za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 - predložil za seba ako aj za spoločne posudzované osoby doklad preukazujúci schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (napr. potvrdenie zamestnávateľa o existencii pracovného pomeru alebo iného pracovnoprávneho vzťahu vrátane preukázania výšky aktuálnej čistej mesačnej mzdy, pri SZČO aktuálnym výpisom zo živnostenského popr. iného registra, potvrdením o poberaní dávok sociálneho zabezpečenia, najmä o poberaní podpory v nezamestnanosti, dávok v hmotnej núdzi, dôchodku, dávok nemocenského poistenia, napr. materského, nemocenského, opakujúcich sa štátnych sociálnych dávok napr. rodičovského príspevku),
 - predložil čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu na území SR a ani nie sú nájomcami či spoločnými nájomcami bytu vo vlastníctve Obce Veľké Blahovo,
 - predložil čestné prehlásenie o tom, že má/nemá trvalý pobyt na území Obce Veľké Blahovo popr. hodlá/nehodlá natrvalo usadiť v Obci Veľké Blahovo,
 - predložil čestné prehlásenie o tom, že ku dňu podania svojej písomne žiadosti nemal žiadne nedoplatky a záväzky voči Obci Veľké Blahovo.
- Oprávnenou fyzickou osobou v zmysle § 22 ods. 3 z. č. 443/2010 Z. z. je:
 - osoba žijúca domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobok 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitá starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
- Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa príslušných ustanovení z.č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Podmienky ustanovené v tomto paragrafe sa posudzujú aj pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

- Uprednostnení budú žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt najmenej tri roky na území Obce Veľké Blahovo pred podaním žiadosti a nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu na území SR.
V bytovom dome so súpisným číslom 472 budú uprednostňovaní žiadatelia, ktorí ku dňu podania svojej žiadosti sú poberateľmi starobného dôchodku, pričom predchádzajúca veta platí rovnako.

§ 4 Nájomné

- Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
- Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
- Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Dohoda o finančnej zábezpeke je obligatórnou súčasťou každej nájomnej zmluvy. Výška finančnej zábezpeky sa rovná výške 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 priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu. Zaplatenie finančnej zábezpeky v plnej výške je tiež podmienkou uzavretia nájomnej zmluvy.

§ 5 Osobitné ustanovenia - režim podávania a posúdenia žiadostí

- Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno uzatvoriť so žiadateľom nájomnú zmluvu.
- Obec Veľké Blahovo preverí úplnosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti spĺňajúce podmienky tohto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie, pričom určí na to najmenej 10 dňovú lehotu. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, obec takéhoto žiadateľa nezaradí do evidencie žiadateľov, o čom bude písomne vyrozumený.
- Na základe evidencie žiadateľov vedenej obecným úradom obec zostaví abecedný zoznam žiadateľov, a to zvlášť pre žiadateľov s trvalým pobytom v Obci Veľké Blahovo a zvlášť pre ostatných žiadateľov. Pridelenie bytov do nájmu sa uskutočňuje podľa poradia ako jednotlivé žiadosti žiadateľov došli a boli zapísané do zoznamu žiadateľov.

- V prípade žiadostí doručených až po zostavení poradovníka sa postupuje podľa predchádzajúcich ustanovení podľa časového poradia doručenia ich žiadostí pričom ustanovenie § 3 bodu 5. tohto VZN platí rovnako.
- Obecný úrad vo Veľkom Blahove zverejní poradovník na úradnej tabuli a stránke obce. Obec pripraví nájomnú zmluvu a vyzve uchádzačov o obecný nájomný by na podpis nájomnej zmluvy.
- Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.
- Nájomná zmluva bude vždy uzatvorená na dobu určitú podľa ustanovenia § 2 bodu 5. tohto VZN.

§ 6

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

- Nájom zaniká:
 - Uplynutím doby nájmu
 - Písomnou dohodou medzi Obcou Veľké Blahovo a nájomcom.
- Nájomca bytu je povinný vlastníčkovi bytov ohlásiť bez odkladu:
 - uvoľnenie bytu,
 - nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu,
 - neplnenia si povinností nájomcom podľa nájomnej zmluvy.
- Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená vlastníčkovi (Obci Veľké Blahovo).
- Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Veľké Blahovo výpoveď nájmu obcou Veľké Blahovo nastáva, ak nájomca:
 - nespĺňa podmienky stanovené v § 2 predmetného VZN,
 - porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Veľké Blahovo ako 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,
 - nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
- Nájom obecného nájomného bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 7

Záverečné ustanovenia

- Na tomto VZN sa uznieslo obecné zastupiteľstvo Obce Veľké Blahovo na svojom zasadnutí dňa
- Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na pripomienkovanie občanov na úradnej tabule obce dňa

- Vyhlásenie tohto VZN sa vykoná vyvesením nariadenia a úradnej tabuli v obci po dobu 15 dní.
- Prijaté všeobecne záväzné nariadenie bolo zverejnené na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce dňa
- Toto VZN nadobudlo účinnosť dňa
- Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN v jej úplnom znení č. 2/2012 zo dňa 10.12.2012 v znení jej dodatku č. 1/2013 zo dňa 04.12.2013.
- VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade vo Veľkom Blahove ako i na internetovej stránke obce.
- Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Blahove formou dodatku.

Vo Veľkom Blahove, dňa

Mária Bödök
starostka obce