

Obecné zastupiteľstvo v Golianove na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 písm. b) zákona NRSR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení upravujúcich nájom nájomných bytov postavených z dotácií prostredníctvom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania ako bytov s osobitným režimom.

Všeobecne záväzné nariadenie obce Golianovo

O podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Golianovo 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

3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

5. Hospodárenie s bytmi s osobitným režimom zabezpečuje pre obec Golianovo Obecný úrad Golianovo, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním NB, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha obci Golianovo.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania nájomného bývania v byte s osobitným režimom

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na dobu:

Do konca kalendárneho roka, v ktorom sa žiadosť podala, v prípade splnenia nasledovných podmienok:

- a) dovŕšením veku 18 rokov
- b) ženatý – vydatá
- c) druh – družka
- d) slobodný – slobodná
- e) žiadatelia môžu byť občanmi SR, EÚ

2. Podmienky pridelenia nájomných bytov do prenájmu:

- a) žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, alebo bytu v bytovom dome, ani jeho /jej/ manžel/manželka, druh/družka
- b) nie je nájomcom ani spoločným nájomcom obecného bytu,
- c) žiadateľ nemá voči obci žiadne neuhradené nájomné
- d) žiadateľ musí mať stále zamestnanie /aspoň jeden z manželov/, minimálne 1 rok
- e) žiadateľ musí priniesť stanovisko od zamestnávateľa a potvrdenie, že nie je vo výpovednej lehote,
- f) žiadateľ musí spĺňať, ak sa jedná o fyzickú osobu, aby jej mesačný príjem a mesačný príjem s ňou 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 (ďalej len „životné minimum“) alebo
- g) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 40 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa písmena f),
- h) aspoň jeden zo žiadateľov má trvalý pobyt v obci Golianovo viac ako 3 roky, alebo rodičia aspoň jedného zo žiadateľov je rodákom z Golianova, alebo rodičia aspoň jedného zo žiadateľov sú rodáci z Golianova a tiež pre ostatných občanov SR

3. Pri prideľovaní nájomných bytov okrem kritérií uvedených v čl. 2 ods. 2 sa berú do úvahy nasledovné kritériá:

- a) stav rodiny
- b) hygienické a zdravotné podmienky súčasného bývania,
- c) sociálne pomery žiadateľa
- d) potreba práce žiadateľa z hľadiska potrieb obce a jej obyvateľov.

4. Ustanovenia čl. 2, odseku 2 písm. f) a g) sa nepoužije ak

- a) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedených v prílohe č.1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,

b) prenajíateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátane oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo

c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytvorením nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnejšej realizácie. Pročom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

Článok 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným, režimom podávajú žiadatelia prenajíateľovi, ktorým je obec Golianovo

2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť Žiadosť o nájomný byt s povinnými prílohami, ktoré sú prílohou tohto VZN:

a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu

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 za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom pred podaním žiadosti.

3. Obecné zastupiteľstvo v Golianove skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.

4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.

5. Obecné zastupiteľstvo v Golianove na základe posúdených žiadostí pridelí nájomný byt.

Čl. 4

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. 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 plnenie spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušného 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 2 roky okrem prípadov:

Ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov

3. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,

4. V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a) uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a), a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok

5. Zachová sa nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov

6. počas lehoty uvedenej v bode 5. umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy,

7) ak žiadateľ odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.

8) Nájomná zmluva môže ďalej 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

Prenajímateľ v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.

10) Finančná zábezpeka podľa odseku 9 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

11. Nájomnú zmluvu na byt s osobitným režimom možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

12. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Článok 5

Fond opráv

1. Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby bytu počas trvania nájmu prenajímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv.

2. Akékoľvek opravy vykonané v byte a v priestoroch nájomného bytu bude kompenzované z tohto o fondu.

Článok 6

Zánik nájmu

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

2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom

3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.

4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca:

a) nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN,

b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac,

c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 viac ako 1 mesiac

f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby , ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní)



5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. VZN obce Golianovo o prenájme obecných nájomných bytov bolo schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č. 92/2017 v Golianove dňa 30.11.2017
2. VZN nadobúda účinnosť 15 dňom od vyvesenia na úradnej tabuli OcÚ v Golianove, t.j. 15.12.2017
3. VZN je prístupné na obecnom úrade k nahliadnutiu a na webovej stránke obce.

V Golianove 30.11.2017



Mgr. Ľuboš Kolárik
Starosta obce