

OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO V LOŠONCI

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Lošonec

Obecné zastupiteľstvo v Lošonci, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a), podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi.

PRVÁ ČASŤ ÚVODNÉ USTANOVENIA

Čl. 1

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie postupu pri výbere nájomníkov u štandardných nájomných bytov (ďalej iba NB) v počte 8 bytových jednotiek a občanov s obmedzenou schopnosťou pohybu v počte 1 bezbariérový byt vo vlastníctve obce Lošonec a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. NB sú byty vo vlastníctve obce Lošonec s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

DRUHÁ ČASŤ REŽIM NAKLADANIA S NB

Čl. 2

NB - štandardné (8 b. j.) sú určené pre občanov SR, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾ neprevyšuje hranicu príjmu určenú Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 3/2002 v znení neskorších predpisov, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov;
2. mesačný príjem do rodiny žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾ je vyšší ako životné minimum²⁾, vypočítané z príjmu³⁾ za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o sumu nájomného vrátane príspevku do fondu údržby a opráv, poisťného, preddavkov za vodné a elektrickú energiu spoločných priestorov.
3. mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré žijú so žiadateľom v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾ neprevyšuje 3-násobok životného minima,¹⁾ vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu¹⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,
4. žiadatelia sú občania SR (u manželov aspoň jeden)
5. minimálne 1 rok pred podaním žiadosti je aspoň jeden z manželov samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí i v čase jej podania;

6. nie sú vlastníkami, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo bytového domu a nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinili vlastnou vinou.
7. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 1 roka s možnosťou predĺženia jej platnosti.

Prípadnú výnimku o pridelenie NB môže schváliť obecné zastupiteľstvo v Lošonci.

Čl. 3

1. NB - bezbariérový (1 b. j.) sa určí:
 - a) pre žiadateľa s obmedzenou schopnosťou pohybu.
2. Žiadatelia vymedzení v ods. 1 písm. a) musia spĺňať tieto podmienky:
 - a) mesačný príjem žiadateľa, resp. mesačný príjem do rodiny žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾ je vyšší ako životné minimum²⁾, vypočítané z príjmu³⁾ za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o sumu nájomného vrátane príspevku do fondu údržby a opráv, poistného, preddavkov za vodné a elektrickú energiu spoločných priestorov;
 - b) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré žijú so žiadateľom v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu^{1/} neprevyšuje 4-násobok životného minima,^{1/} vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu^{1/} za predchádzajúci
 - c) žiadateľ je občanom SR (u manželov aspoň jeden);
 - d) nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu;
 - e) ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového NB ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v čl. 3 ods. 2 písm. c) tohto VZN;
 - f) nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinili vlastnou vinou.
3. Nájomná zmluva s občanom so zdravotným postihnutím sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyší 10 rokov s možnosťou predĺženia jej platnosti. Ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden rok s možnosťou predĺženia jej platnosti.
4. Pre nakladanie s bezbariérovým NB platia, s výnimkou čl. 2, čl. 4 ods. 1 všetky ustanovenia tohto VZN.

Prípadnú výnimku môže schváliť obecné zastupiteľstvo.

1) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2) § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

3) § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Čl. 4 Zásady správy NB

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 1 roka. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na obdobie ďalšieho roka pri splnení si podmienok uvedených v tomto VZN. Nájomca musí opakovane predložiť príjmy za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Výšku nájmu bytu stanoví vlastník v zmysle platných právnych predpisov.
4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba ich nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov.
Výmeny bytov v rámci 9-bytovej jednotky v Lošonci možno realizovať len so súhlasom Obecného zastupiteľstva v Lošonci.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
8. Žiadateľ zapísaný do zoznamu uchádzačov je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Lošonci každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 2, resp. u občanov s ťažkým zdravotným postihnutím v čl. 3 ods. 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov obecné zastupiteľstvo žiadosť zo zoznamu uchádzačov vyradí.
9. Nájomca NB je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Lošonci každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 2, ods. 1 až 5 tohto VZN.
Ťažko zdravotne postihnutý nájomca bezbariérového NB je povinný do 30 dní nahlásiť každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 3 ods. 2 písm. c) a písm. d) tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 8 ods. 4 písm. a) tohto VZN.
10. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
11. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Ak nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa uskutočnil v byte stavebné úpravy alebo zmeny, ktoré sú v rozpore s pôvodným stavom alebo projektom domu, je povinný ich odstrániť a byt dať do pôvodného stavu ku dňu skončenia nájmu, ak nebolo dohodnuté inak.
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 ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, vlastník zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
14. Splatnosť nájmného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

TRETIA ČASŤ **REŽIM UŽÍVANIA NB**

Čl. 5 **Žiadosť o pridelenie NB**

1. Žiadosť o pridelenie NB musí obsahovať tieto údaje:
 - a) identifikačné údaje žiadateľa,
 - b) popis súčasnej bytovej situácie,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania a výške priemerného mesačného príjmu, resp. o výške priemerného dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - d) u žiadateľov o bezbariérový NB, doklad o rozsahu zdravotného postihnutia.
2. Žiadosti o NB sa budú evidovať na Obecnom úrade Lošonec.
3. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný: nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti do 30 dní

odo dňa, kedy zmena nastala a každý rok aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy v domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. 6 **Postup pri prideľovaní NB**

1. Každú žiadosť prerokuje obecné zastupiteľstvo v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o štandardný NB, resp. do zoznamu uchádzačov o bezbariérový NB.
2. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce verejne (podľa počtu uchádzačov a počtu voľných bytov) určí podľa poradia v zozname uchádzačov žiadateľov, ktorým bude pridelený voľný štandardný NB, resp. voľný bezbariérový NB. Pri prideľovaní NB budú uprednostnení uchádzači pochádzajúci z obce Lošonec. Obec Lošonec uverejní zápisnicu o pridelení NB na informačnej tabuli pred Obecným úradom v Lošonci.
3. Na základe zápisnice o pridelení NB uzatvorí obec Lošonec so žiadateľom nájomnú zmluvu.
4. Ak je voľný bezbariérový NB a na Obecnom úrade nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname uchádzačov o NB, s ich súhlasom, vylosovaný žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva na bezbariérový NB na dobu určitú najviac 1 rok. Po zaradení občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
5. Ak obec Lošonec eviduje žiadosť o výmenu bytu v rámci 9-bytovej jednotky v Lošonci, táto bude uprednostnená pred žiadosťou o pridelenie bytu.

Čl. 7 **Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

1. Nájomca NB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN, resp. čl. 3 ods. 3 tohto VZN, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Lošonec žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s

dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené v čl. 2 ods. 1 až 5, resp. v čl. 3 ods. 2 písm. a) až c) tohto VZN.

2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy bezprostredne po ukončení trvajúceho nájomného vzťahu /bez prerušenia/, už nemusí mať nájomca spísanú zápisnicu k nájomnej zmluve u notára.

Čl. 8

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN, resp. čl. 3 ods. 3 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená vlastníkovi, t. j. obci Lošonec.

4. Po prerokovaní v Obecnom zastupiteľstve v Lošonci a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 ods. 1 a 5 tohto VZN, resp. v čl. 3 ods. 2 písm. c) a d) tohto VZN;
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac;
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe 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 po dobu 6 mesiacov;
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezaratávajú návštevy kratšie ako 15 dní).

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

ŠTVRTÁ ČASŤ
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Čl. 9

1. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia, t.j. 27.06.2016.
3. Týmto VZN sa ruší predchádzajúce VZN o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Lošonec č. 1/2015.
4. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Lošonci dňa 06.06.2016 uznesením č. 33/2016.

Návrh VZN č. 1/2016 vyvesený dňa: 02.05.2016
VZN č. 1/2016 vyvesené dňa: 13.06.2016

zvesený dňa: 07.06.2016
zvesené dňa: 28.06.2016

Mgr. Juraj Rábara
starosta obce