

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Rastislavice dňa 4. 6. 2012

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Rastislavice dňa 21. 6. 2012

VZN nadobúda účinnosť dňa 9. 7. 2012

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Rastislavice

č. 1/2012

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

Obec Rastislavice na základe ustanovenia § 6 v spojení s ustanovením § 4 ods. 3 písm. f) a n) zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, v zmysle Nariadenia vlády SR č. 137/2000 Z.z., zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie Obce Rastislavice o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len „VZN“):

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len NB/ a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Rastislavice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3. Obec Rastislavice bude vykonávať správu týchto bytov.

Čl. II.

Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky :

1. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa

posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (1) neprevyšuje trojnásobok životného minima (2) platného k 31. decembru prechádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2. Žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere, ak sú manželia aspoň jeden musí byť zárobkovo činný alebo v trvalom pracovnom pomere.

3. Mladej rodine s maloletými deťmi – pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa bodu 1 a 2.

4. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Rastislavice alebo bez trvalého pobytu a po podpísaní nájomnej zmluvy sa chce stať občanom tejto obce.

Čl. III.

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje Obecné zastupiteľstvo.

2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať:

a/ meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich

b/ dátum a miesto narodenia, rodinný stav a štátnu príslušnosť

c/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomná vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu

Prílohou dotazníka zaslaného späť je:

d/ potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania žiadateľa, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy alebo doklad, že žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou

e/ doklad o výške mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom podal žiadosť.

3. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorý splnili kritériá v čl. 2 tohto VZN a vypracuje zoznam žiadateľov o pridelenie nájomných bytov.

4. V prípade, že v zozname bude viac žiadateľov ako je počet nájomných bytov, poradovník sa určí podľa dátumu zloženia stanoveného vkladu.

Čl. IV.

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 rokov s tým, že jej platnosť môže byť rozhodnutím obecného zastupiteľstva predĺžená vždy o 3 roky.

Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných

- nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
2. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
3. Výšku nájomného stanoví obec Rastislavice v zmysle platných právnych predpisov.
4. Nájomca uhradí obci finančnú záruku vo výške 3.000,- € za 3 izbový nájomný byt, 2.000,- € za 2 izbový nájomný byt a 1.000,- € za 1 izbový byt a garzónku, s tým, že pri podpísaní nájomnej zmluvy zostane na účte len suma vo výške 6 mesačného nájomu a ostaté finančné prostriedky a vrátiť najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Nájom za NB sa platí mesiac vopred a to, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Žiadateľ je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Rastislavice každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. III ods. 2 tohto VZN.
6. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. V.

Priebeh nájmu

1. Vlastník NB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.
2. Ak sa vlastník NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v NB bez písomného súhlasu vlastníka. V prípade, že vlastník NB dovolí nájomcovi vykonať úpravy v NB, musia sa dohodnúť na spôsobe hradenia nákladov na úpravy. V prípade, ak nájomca bez súhlasu vlastníka vykonáva úpravu v NB znáša náklady na jej vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť NB na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s vlastníkom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca úpravu na vlastné náklady odstrániť a vlastník má právo odstúpiť od zmluvy. Vykonanie úprav v NB bez súhlasu vlastníka je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca nemôže NB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka NB.

Čl. VI.

Zánik nájmu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola výpoveď doručená vlastníkovi.
4. Vlastník môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájom NB, ak nájomca
 - a/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka.
 - b/ alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia.
 - c/ 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.
5. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v Čl. IV . V prípade nedoplatkov na nájomnom a spôsobenej škody na NB vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenie

1. Obec môže 10 % NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v Čl. II a III, ak tento žiadateľ zabezpečuje spoločné, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke alebo bezpečnostné.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo a schválilo Obecné zastupiteľstvo dňa 21.6.2012 uznesením č. 10/2012

V Rastislaviciach , dňa 21.6.2012



Ing. Peter Bekéni
Starosta obce

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

(2) § 2 zákona č. 601/2003 Z.z.

Prílohy:

1. Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu
- 1a. Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok od zamestn.
- 1b. Čestné vyhlásenie