

Obec Valaská Belá

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 3/2018

o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Valaská Belá

Návrh tohto nariadenia (VZN) :

- (1) Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia Obce Valaská Belá bol vyvesený na verejné pripomienkovanie dňa 16. 02. 2018.
- (2) Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce sa uznieslo a schválilo ho Obecné zastupiteľstvo vo Valaskej Belej 12.04.2018 uznesením číslo 378/2018.
- (3) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo vyvesené na úradnej tabuli Obce Valaská Belá 06.08.2018
- (4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom odo dňa vyvesenia.

PRVÁ ČASŤ Úvodné ustanovenia

Čl. I.

Obec **Valaská Belá** na základe zákona č. 369/90 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, a zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

Čl. II

Účel vydania

1. Účelom tohto všeobecne záväzného zariadenia (ďalej VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov vo vlastníctve obce **Valaská Belá** a postupu pri schvaľovaní a realizovaní nájmu uvedených bytov.
2. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Valaská Belá s osobitným režimom, ktorý v súlade s platnou legislatívou vymedzuje toto VZN.
3. Správu bytov vykonáva obec Valaská Belá.

DRUHÁ ČASŤ

Režim nakladania s nájomnými bytmi

Čl. III .

Podmienky pre vznik nájomného vzťahu na strane nájomcu

Nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. **Mesačný príjem osôb**, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, **neprevyšuje hranicu príjmu** určenú Zákonom NR SR č.443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (ďalej len zákon).
 - a) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osobu žijúcu 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

Ak nájomca požiada o predĺženie nájomnej zmluvy, nesmie príjem posudzovaných osôb prekročiť:

 - triapolnásobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa Čl. III. bod 1 písm. a) tohto VZN
 - štyriapolnásobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa Čl. III. bod 1 písm. b) tohto VZN

Výšku životného minima určuje zákon 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá sa upravuje vždy k 1. júlu príslušného kalendárneho roka.
2. Mesačný príjem žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, **je vyšší ako súčet životného minima pre všetkých členov domácnosti a základného mesačného nájomného na príslušný byt** .
3. Mesačný príjem žiadateľa a s ním posudzovaných osôb za posledný kalendárny rok na jeden mesiac sa vypočíta ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
4. Aspoň jeden z manželov alebo partnerov je:
 - a) samostatne zárobkovo činnou osobou
 - b) v trvalom pracovnom pomere
 - c) poberateľom dôchodku
 - d) má iný hodnoverný legálny finančný zdroj, ktorý hodnoverne preukáže a toto platí i v čase podania žiadosti o predĺženie nájomného vzťahu.

5. Pred podpísaním nájomnej zmluvy žiadateľ zloží na osobitný účet obce Valaská Belá IBAN:SK83 0200 0000 0000 1602 8382 finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesť násobku nájomu.
6. Žiadatelia o bezbariérový byt preukážu svoje zdravotné postihnutie lekársym potvrdením vydaným príslušným lekárom.
7. Žiadateľ riadne, pravdivo a úplne vyplní a včas odovzdá obecnému úradu tlačivo „Informačný list a vyhlásenie žiadateľa o nájomný byt.“
8. Žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu.
9. Nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou.
10. Nájomné byty – bezbariérové sú určené žiadateľom s trvalým pobytom v obci Valaská Belá:
 - 10.1. pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím – uvedené v prílohe č. 1 zákona
 - 10.2. pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím - a uvedené v prílohe č. 1 zákona tiež jeho manžela(ku) a prípadne jeho deti.
11. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v tomto čl. III ods. 9 tohto VZN.

Čl. IV.

Kritériá pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov

1. Obec Valaská Belá určuje pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov tieto kritériá a v tomto poradí:
 - a
 - 1.1. Splnenie podmienok pre pridelenie bytu uvedených v čl. III tohto VZN.
 - 1.2. Neexistencia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (rodinný dom, byt v bytovom dome), resp. ukončenie nájomného vzťahu k bytu.
 - 1.3. Ku dňu schvaľovania nájomcov má voči obci vysporiadané všetky záväzky.
 - 1.4. Trvalé bydlisko žiadateľa v obci, prechodné bydlisko alebo iné bydlisko.
 - 1.5. Poradie v evidencii žiadateľov o byty.
 - 1.6. Sociálne a ekonomické pomery žiadateľa zaručujúce plnenie povinností nájomcu.

Čl. V

Zásady správy nájomných bytov

1. Nájomná zmluva na štandardný byt sa uzatvára na dobu určitú najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia. Nájomná zmluva na bezbariérový byt sa uzatvára na dobu určitú najviac 10 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Súhlas na uzavretie zmluvy o predĺžení nájomného vzťahu dáva obecné zastupiteľstvo a nájomnú zmluvu podpisuje starosta obce.
3. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre nájomné obecné byty.

4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia, ich manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, prípadne druh, družka a rodič.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov možno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami len so súhlasom prenajímateľa.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu.
8. V zmysle zákona č.443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy a výstavby SR, ŠFRB, príslušného okresného úradu, obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie žiadnej bytovej náhrady v prípade skončenia nájmu dohodou, v prípade skončenia nájmu uplynutím doby trvania nájmu, ak tento bol uzavretý na určitý čas a v prípade ukončenia nájmu výpoveďou zo strany nájomcu. V prípade ukončenia nájmu výpoveďou zo strany vlastníka sa nároky nájomcu budú riadiť príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy podľa odseku 1. toho bodu a k termínu ukončenia nájomného vzťahu niektorým zo spôsobov uvedených v článku IX. nájomnej zmluvy, neodstahuje a predmetný byt nevyprace, správca je oprávnený domáhať sa vypratania predmetného bytu súdnou cestou a následne prostredníctvom súdneho exekútora.
12. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu **je mesačne vždy do 20. dňa aktuálneho mesiaca.**
 - 12.1. Výška nájomného, uvedeného v článku III., bod 3 je konštantná, okrem položky „Fondu údržby a opráv“ Výška je stanovená zákonom minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
 - 12.2. Výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sa budú odvíjať od cien energií na trhu a budú vyúčtované raz ročne, za predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov, po doručení vyúčtovacích faktúr za energie (voda, elektrina).

TRETIA ČASŤ

Režim užívania nájomných bytov

Čl. VI.

Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade vo Valaskej Belej. Obecný úrad vedie:

- a) zoznam uchádzačov o štandardný nájomný byt
- b) zoznam uchádzačov o bezbariérový byt

Čl. VII.

1. Každú žiadosť prerokuje a vyhodnotí bytová komisia OcZ, ktorá starostovi obce predloží návrh na pridelenie nájomného bytu žiadateľom v súlade s podmienkami určenými týmto VZN.

2. Ak má obec voľný nájomný byt a v evidencii žiadateľov neeviduje:
 - a) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osobu žijúcu 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 obcemôže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou **na dobu určitú 1 rok.**

Čl. VIII.

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie nájomného vzťahu v zmysle čl. III. bod 1 tohto VZN, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Valaská Belá žiadosť o predĺženie nájomného vzťahu a hodnoverné doklady preukazujúce príjem všetkých dospelých osôb, ktoré v byte bývajú.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomného vzťahu prerokuje bytová komisia OcZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi obce na schválenie. Následne obec spracuje novú nájomnú zmluvu.

Čl. IX.

Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto nariadenia 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 správcovi.
4. Po prerokovaní v bytovej komisii OcZ obce Valaská Belá a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. tohto nariadenia,
 - b) 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 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 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,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní). Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Dôvod výpovede sa musí vo

výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná.

ŠTVRTÁ ČASŤ **Záverečné ustanovenia**

Čl. X.

1. Podmienky určené týmto nariadením budú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Výnimku z tohto nariadenia môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5-inovou väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so Zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. V zmysle zákona môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť, že 10 % bytov pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené týmto zákonom, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby obce.
4. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo OZ vo Valaskej Belej dňa 12.04.2018 uznesením č. 378/2018

Vo Valaskej Belej 13. 04. 2018

Ing. Miloš Cúcik
Starosta obce