PRÍLOHA č. 3

OBEC TRSTICE

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2017

O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA BYTOV URČENÝCH NA NÁJOM V BYTOVÝCH DOMOCH POSTAVENÝCH S PODPOROU ŠTÁTU

Predkladá: Komisia sociálnych vecí a bytovej politiky

Spracovateľ: Ing. Ottó Sándor

Dátum zverejnenia návrhu VZN: 08.02.2017

Dátum schválenia VZN: 23.02.2017

Dátum vyvesenia VZN: 24.02.2017

Dátum účinnosti VZN: 13.03.2017

Obec Trstice na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR č. 607/2003 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 (ďalej len „zákon“) pre územie obce Trstice vydáva nasledujúce všeobecne záväzné nariadenie.

Článok 1
Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN") upravuje podmienky evidencie žiadostí, prideľovania bytov, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Trstice, ktoré boli postavené s podporou štátu po 01.01.2012.

Nájomné byty sú a budú vo vlastníctve obce Trstice.

Obec Trstice (ďalej len „obec") zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu a uzatvára zmluvy o nájme bytov.

Byty postavené s podporou z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj „ŠFRB") alebo byty postavené z dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR realizuje výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, alebo postavené čiastočne s podporou z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a čiastočne z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR realizuje výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, sa budú využívať na nájom 30 (tridsiatich) rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok 2
Evidencia žiadosti o pridelenie bytu

Obec zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu, ktorej vzor je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN, ako opodstatnenú pri splnení týchto podmienok:

žiadosť si podá fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a zároveň je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 zákona, teda

- osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima (ktorý je definovaný v zákone č. 601/2003 Z. z. o životnom minime),
- osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až § 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),

Skutočnosti žiadateľ dokladuje podľa § 22 ods. 4 zákona, a to nasledovne:
pri zisťovaní príjmu sa postupuje v zmysle § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Žiadateľ preukáže schopnosť platiť nájomné svojimi celkovými aktuálnymi príjmami a príslušnými dokladmi, ktoré jednoznačne preukazujú uvádzané skutočnosti pričom príjem žiadateľa a spolu posudzovaných osôb (domácnosti) musí byť vyšší ako súčet životného minima domácnosti (životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu), nájomného a platieb za energie a služby spojené s nájmom bytu.

Komisia sociálnych vecí a bytovej politiky (ďalej ako „KSVaBP") preskúma, či je doručená žiadosť o pridelenie bytu v súlade s podmienkami stanovenými týmto VZN a zákonom. V prípade chýbajúcich údajov potrebných k jej posúdeniu, obec vyzve žiadateľa na ich doplnenie v lehote 30 dní s oznámením, že ak žiadosť nebude v uvedenej lehote doplnená, bude považovaná za bezpredmetnú.

KSVaBP žiadosť s podkladmi postúpi starostovi obce s návrhom na zaevidovanie, resp. nezaevidovanie uchádzača do evidencie žiadateľov na byty uvedené v čl. I. Oznámenie o zaevidovaní, resp. nezaevidovaní žiadosti podpisuje starosta obce a jedno vyhotovenie je zaslané žiadateľovi.

Žiadateľ je povinný preukazovať potvrdením výšku príjmu podľa ods. 1 písm. b) vždy pri aktualizácii evidencie žiadateľov po vyzvaní obcou. Na túto skutočnosť bude upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti.

Žiadosť sa vyradí z evidencie po posúdení starostom obce na návrh KSVaBP, ak:

ju žiadateľ zoberie späť,
žiadateľ prestane byť oprávnenou osobou podľa čl. 2 ods. 1 písm. b),
žiadateľ si nesplní povinnosť podľa čl. 2 ods. 4, alebo
žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne pridelený byt.

Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje starosta obce.

Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní, resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní.

Článok 3
Postup prideľovania bytov

O pridelení bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Trsticiach (ďalej len „OZ") na základe návrhu KSVaBP.

Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:

počet rokov trvalého pobytu v obci Trstice,
majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. výlučné vlastníctvo inej nehnuteľnosti na bývanie),
naliehavosť bytovej potreby žiadateľa - skúmajú sa súčasné bytové podmienky a iné skutočnosti,
zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb s ním bývajúcich,
prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
dátum podania žiadosti,
aktivita a prínos žiadateľa a jeho rodiny pre rozvoj obce,
finančné možnosti splácania nájomného,
plnenie si daňových, poplatkových a iných povinností voči obci Trstice.

Vo výnimočných prípadoch je možné prideliť byt aj žiadateľovi – nájomcovi iného obecného bytu - a to podľa potreby väčší, alebo menší, ktorý je pre neho vhodnejší zo zdravotných alebo iných závažných dôvodov na základe odporučenia komisie za podmienky, že žiadateľ odovzdá doteraz užívaný byt prenajímateľovi (písomnou dohodou podľa § 710 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov), pričom musí byť oprávnenou osobou v zmysle čl. 2 ods. 1 písm. b).

Ak podmienku na pridelenie bytu bude spĺňať viac uchádzačov, prednosť dostane:

žiadateľ s ťažkým zdravotným postihnutím (ŤZP), prípadne rodinný príslušník s nim bývajúci s ŤZP, uvedeným v prílohe č. 2 zákona,
osamelý rodič s jedným nezaopatreným dieťaťom a viac,
mladá rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku.

Nájomnú zmluvu k bytu podpisuje starosta obce.

Článok 4
Podmienky nájmu bytov postavených z dotácií na rozvoj bývania v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a súčasne s podporou z prostriedkov ŠFRB

Nájomné byty sú určené pre občanov obce Trstice a ostatných občanov, ktorý si podali žiadosť a spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa tohto VZN.

Nájomca musí spĺňať podmienky uvedené v čl. 2 ods. 1 tohto VZN.

Obec uzatvára nájomnú zmluvu, resp. opakovanú nájomnú zmluvu k bytu s nájomcom evidovaným podľa čl. 2 tohto VZN, v zmysle § 12 zákona.

Obec premietne do nájomnej zmluvy záväzok, že nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

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, a to na dobu trvania nájmu.

U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.

U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu.

Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN. Pre prípad vypratania nájomcu je nájomca pred uzavretím nájomnej zmluvy povinný určiť miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu, pokiaľ by sa z bytu sám neodsťahoval. Toto vyhlásenie budúceho nájomcu o mieste vypratania musí byť zapracované do notárskej zápisnice. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu.

Článok 5
Dĺžka nájmu nájomných bytov

Obec uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, alebo ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona, u ktorých doba nájmu neprevýši desať rokov.

Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a ak obec neeviduje žiadosť fyzickej osoby, ktorá spĺňa podmienku podľa čl. 2 ods. 1 tohto VZN, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa túto podmienku, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí obec len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona a ak nemá žiadosť o pridelenie bytu od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

Článok 6
Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. IV. bod 4 tohto VZN, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Trstice žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a hodnoverné doklady

preukazujúce príjem celej domácnosti podľa čl. 2 ods. 1 tohto VZN.

Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje KSVaBP a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí OZ schváliť. Následne obec spracuje dodatok k nájomnej zmluve.

Článok 7
Nájom a platby súvisiace s nájmom

Výška čistého ročného nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre nájomné obecné byty vo výške max. 5 % z obstarávacej ceny bytu. Výška čistého nájomného pre jednotlivé byty bude určená uznesením OZ.

Výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú odvíjať od cien energií v zmysle cenových výmerov a budú vyúčtované raz ročne, za predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov, po doručení vyúčtovacích faktúr za energie (voda, plyn, elektrina), a to do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka

Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Výška „Fondu údržby a opráv" je stanovená zákonom minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Jej výška bude pre jednotlivé byty určená uznesením OZ.

Finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne šesťmesačné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude pre jednotlivé byty určená uznesením OZ.

V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude obec od nájomcu požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

Článok 8
Zánik nájmu nájomného bytu

Nájom zaniká:

uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 6 tohto VZN predĺžená písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
písomnou výpoveďou nájomcu,
písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu 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 písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo
- 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 bytovom dome,
neužíva byt bez vážnych dôvodov
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).

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

V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (čl. 4. ods. 11 tohto VZN).

Článok 9
Byt pre osobitné potreby obce

Obec vyčleňuje 2 byty , ktoré pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky čl. 2 ods. 1 tohto VZN, ak zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce Trstice.

Článok 10
Záverečné ustanovenia

Toto VZN bolo schválené dňa ?. 2. 2017 uznesením Obecného zastupiteľstva v Trsticiach pod č. ....

Zmeny a doplnky tohto VZN č. 1/2017 možno vykonať iba všeobecne záväzným nariadením schváleným uznesením Obecného zastupiteľstva v Trsticiach.

Nájom k bytom postaveným so štátnou podporou, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010, sa postupuje pri uzatváraní nájomnej zmluvy, alebo pri predĺžení nájomnej zmluvy na tento byt podľa tohto VZN.

Toto VZN č. 1/2017 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu nadobúda účinnosť dňom ?.03.2017.

OBEC TRSTICE
2

Mgr. Ladislav Deák
zástupca starostu obce Trstice