



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Rimavská Seč č. 2/2015 o stanovení podmienok nájmu bytov nižšieho štandardu

Obecné zastupiteľstvo v Rimavskej Seči v zmysle § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie Obce Rimavská Seč o stanovení podmienok nájmu bytov nižšieho štandardu

Článok 1 ÚČEL NARIADENIA

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je upraviť podmienky prenájmania bytov nižšieho štandardu, postavených zo štátnej dotácie, úveru ŠFRB.
2. Bytom nižšieho štandardu pre účely tohto nariadenia sa rozumie byt vymedzený podľa § 2 ods.1 písm. f) zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Rimavská Seč . Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. 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.
5. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
6. Obec Rimavská Seč zabezpečí správu nájomného bytu, prenájmanie bytov, určovania výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
7. Obec Rimavská Seč – Obecný úrad v Rimavskej Seči vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu a obec vydáva rozhodnutie o pridelení nájomného bytu a uzatvára nájomné zmluvy.

Článok 2 PODMIENKY PRE ZARADENIE ŽIADATEĽOV DO ZŮZNAMU

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzickým osobám – oprávneným osobám, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Byty nižšieho štandardu sú určené do nájmu fyzickým osobám (ďalej len žiadateľ) , ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:
 - a) maximálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním žijúcich v domácnosti nesmie prevýšiť trojnásobok životného minima, platného k 31.12. predchádzajúceho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,

... minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním žijúcich v domácnosti, ktorých príjmy posudzujú podľa odseku a), dosahuje 70% výšky životného minima, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci uzavretý štvrtýrok v čase posudzovania žiadosti o pridelenie nájomného bytu,

c.) mesačný príjem 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

d) žiadateľ má v obci Rimavská Seč nepretržite trvalý pobyt aspoň 5 rokov,

e) žiadateľ ani osoby s ním žijúce nie sú vlastníkami, nájomcami, spoločnými nájomcami **iného bytu, resp. rodinného domu,**

3. Žiadateľ ani osoby s ním žijúcich v domácnosti nie sú dlžníkmi obce **Rimavská Seč** .

Článok 3

ŽIADOSŤ O PRIDELLENIE NÁJOMNÉHO BYTU

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa predkladá na Obecný úrad v Rimavskej Seči a eviduje podateľňa.

2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať: meno a priezvisko žiadateľa /žiadateľov/, dátum narodenia /žiadateľov/, počet detí, trvalý pobyt, popis bytovej situácie.

3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:

- a) potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb,
- b) čestné vyhlásenie, že žiadateľ súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme /meno a priezvisko, trvalé bydlisko/ pre účely tohto VZN,
- c) čestné vyhlásenie, že žiadateľ /ani osoby s ním žijúce/ nie je nájomcom, spoločným nájomcom, vlastníkom ani podielovým vlastníkom iného bytu, resp. rodinného domu

4. Žiadosť z hľadiska splnenia podmienok podľa čl. 2 tohto VZN posúdi obecné zastupiteľstvo, ktorí zostaví zoznam a poradie žiadateľov a náhradníkov na konkrétny byt.

5. Byty nižšieho štandardu sa budú prideľovať žiadateľom podľa zoznamu zostaveného obecným zastupiteľstvom.

Článok 4

PODMIENKY NÁJMU BYTU

1. Uvedené byty slúžia ako nájomné byty nižšieho štandardu po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

2. Žiadateľ, ktorý neuzavrie nájomnú zmluvu do 10 dní od doručenia písomného oznámenia o pridelení nájomného bytu, bude zo zoznamu žiadateľov vyradený. Byt bude pridelený náhradníkovi podľa poradia.

3. Nájomné byty nižšieho štandardu je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu. Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa ustanovení zákona č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu a podľa § 12 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

ecné nájomné byty nižšieho štandardu je možné prenechávať do nájmu len fyzickým ľuďom, s ktorými je uzavretá nájomná zmluva (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.

5. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac jeden rok. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát.

6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzavrieť za podmienok:

a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,

b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,

c) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájmu určené týmto VZN,

d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 7 ods. 1 zákona č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť so žiadateľom, ktorý má uhradené náklady spojené s bývaním dva mesiace dopredu.

7. Splnenie podmienok pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy podľa čl. 4 ods.6. tohto VZN overuje prenajímateľ ku dňu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

8. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo podľa článku 3 ods.4.

9. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu.

Článok 5 POVINNOSTI NÁJOMCU BYTU

1. Nájomca je povinný:

a) na dobu trvania nájmu prihlasovať na pobyt len príbuzných v priamom pokolení, resp. druha, družku, ktorí žijú v spoločnej domácnosti,

b) zamedziť pobytu iných osôb v prenajatom byte bez súhlasu prenajímateľa,

c) nenarušovať občianske spolunažívanie,

d) nevykonávať žiadne zásahy a úpravy v prenajatom byte bez súhlasu prenajímateľa,

e) udržiavať v byte a v okolí bytového domu čistotu a poriadok,

f) rešpektovať zákaz chovu domácich zvierat v byte a v blízkosti bytového domu,

g) umožniť vstup do bytu zamestnancom orgánov vykonávajúcich kontrolnú činnosť v súvislosti s čerpaním finančných prostriedkov poskytnutých na výstavbu nájomných bytov,

h) pri ukončení nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho určenému prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

2. Porušovanie povinností uvedených v ods.1 bude dôvodom pre okamžité ukončenie nájomného vzťahu vypovedaním nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok 6 NÁJOMNÉ

1. Za užívanie nájomného bytu nižšieho štandardu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom stanoveným v nájomnej zmluve.
2. Nájomné za kalendárny rok sa určí na základe kalkulácie ceny služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.
3. V cene ročného nájmu bude stanovená tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške minimálne 3% obstarávacích nákladov stavby pričom oprávnené náklady stavby sú náklady na stavbu vrátane dane z pridanej hodnoty, ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác. Výška tvorby fondu sa môže podľa aktuálnych potrieb meniť.
4. V prípade, že v priebehu platnosti nájomnej zmluvy dôjde zo strany nájomníka k omeškaniu platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu a nájomca bude poberateľom dávky v hmotnej núdzi a príspevkov k dávke Obec Rimavská Seč požiadala Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Rimavská Sobota o zaradenie nájomníka do Inštitútu osobitného príjemcu a jeho omeškané platby mu Obec Rimavská Seč bude zrážať z jeho dávky.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné za dva po sebe nasledujúce mesiace, prenajímateľ bez náhrady ďalšieho bývania ukončí nájom bytu v zmysle platných právnych predpisov.

Článok 7 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Správu bytového fondu a fondu prevádzky, údržby a opráv vykonáva prenajímateľ samostatne.
2. Pri protiprávnom obsadení bytu obec postupuje v zmysle platných právnych predpisov.

Článok 8 VYHLÁSENIE A ÚČINNOSŤ

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie o stanovení podmienok nájmu bytov nižšieho štandardu schválilo Obecné zastupiteľstvo v Rimavskej Seči dňa 4.9.2015 uznesením č. 89/2015-OZ.
2. VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyhlásenia.

Mgr. Štefan Vavrek
starosta obce



Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol vyvesený na úradnej tabuli v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, dňa 4.8.2015

Schválené všeobecne záväzné nariadenie bolo vyhlásené vyložením na úradnej tabuli dňa : 7.9.2015

Všeobecne záväzné nariadenie bolo zložené dňa :

Účinnosť nadobudlo dňom :