

OBEC CHOTÍN

podľa § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb, o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s použitím zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z.

v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE CHOTÍN O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE CHOTÍN

číslo 3/2017

ČI. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia / ďalej len VZN/ je stanovenie podmienok pri výbere nájomníkov nájomných bytov / ďalej len NB /, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.
2. NB sú byty vo vlastníctve obce Chotín s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Chotín / ďalej len vlastník / bude zároveň aj správcom nájomných bytov.

ČI. 2

Podmienky pre vytvorenie zoznamu žiadateľov

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu v prípade, ak splní nasledovnú podmienku:
 - a/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima(1)
 - b/ Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - ak členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - c/ osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitné predpisu (2), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d/ osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt podľa osobitného predpisu(3)
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu (1). 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.
3. Uprednostňujú sa žiadatelia:
 - ktorí vedia preukázať trvalý pobyt na území obce Chotín,
 - ktorí majú záujem sa usídlieť v obci,
 - žijú v neúplnej rodine s deťmi,
 - ktorí sami nevedia riešiť otázku bývania.

ČI. 3

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje Komisia finančná, výstavby, majetková a investičná komisia obecného zastupiteľstva zriadená aj k tomuto účelu na návrh starostu obce.
2. Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:

- a/ meno a priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - b/ dátum a miesto narodenia, rodinný stav a štátnu príslušnosť,
 - c/ potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania žiadateľa, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo doklad, že žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou,
 - d/ doklad o výške mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom, podal žiadosť. Komisia vo vyžiadaní určí lehotu na predloženie dokladov preukazujúcich skutočnosti uvedené v tomto odseku.
3. Komisia vypracuje zoznam žiadateľov, do ktorého budú zaradení žiadatelia v poradí, v akom boli doručené žiadosti o NB.
 4. Žiadatelia, ktorí nespĺňajú podmienky čl. 2 tohoto VZN, nepredložili v stanovenej lehote údaje a doklady podľa ods. 2 tohoto článku, uviedli nepravdivé údaje alebo údaje sfaľovali, budú vyradení zo zoznamu žiadateľov.
 5. Ak bude v zozname viac žiadateľov, ako je počet NB a spĺňajú podmienky čl. 2 tohto VZN komisia zostaví poradie žiadateľov podľa toho, ktorí sú v najhoršej bytovej situácii. Komisia takto upravený zoznam žiadateľov predloží na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
 6. Zo žiadateľov, ktorých žiadosti schváli obecné zastupiteľstvo, bude vypracovaný zoznam uchádzačov.
 7. Uchádzač, ktorí sa nedostaví k podpisu nájomnej zmluvy / prípadne zmluvy o budúcej nájomnej zmluve / alebo ju nepodpíše, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov, na takto uvoľnené miesto postúpi žiadateľ uvedený v zozname žiadateľov na najvyššom mieste po schválení jeho žiadosti obecným zastupiteľstvom ak takýto žiadateľ neexistuje, o uvoľnenom mieste rozhodne obecné zastupiteľstvo.
 8. Uchádzač, s ktorým bude uzavretá nájomná zmluva, sa stáva nájomcom.

Čl. 4 Nájomný vzťah

1. a/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, najviac tri roky okrem prípadov
 - ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v zmysle platných právnych predpisov, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,
 - ak nájomcom je osoba podľa čl. 2 odseku 1) bodu c), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

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 v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB. Pri opakovanom uzavretí nájomných vzťahov sú s nájomcami uzatvorené nové nájomné zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Zb. v znení zákona č. 134/2013 Z.z..

Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v čl. 2 ods. 1 tohto VZN, uzatvorí sa nájomná zmluva s inou osobou, avšak najviac na jeden rok.
- b/ Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
2. Výšku nájomného stanoví obec Chotín v zmysle Opatrení MFSR z 26. januára 2001 č. R - 1/2001 tak, že maximálna výška nájomného za byt sa stanovuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.
3. Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.

4. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
5. Nájomné za NB budú nájomcovia uhrádzať vždy 1 mesiac vopred, vždy do 15 dňa predchádzajúceho mesiaca.
Okrem nájomného za NB budú nájomcovia platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Tieto budú splnené spolu s nájomným.
4. Nájomné za prvý mesiac nájmu spolu s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
5. V NB posudzovaných podľa tohoto VZN nemožno:
 - a/ prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu / nájomcov/ a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b/ realizovať výmenu bytov.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratanie bytu uvoľniť a odovzdať vlastníkovi v stave primeranom do užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájmu.

Čl. 5 Priebeh nájmu

1. Vlastník NB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nájomných bytov.
2. Ak sa vlastník NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu / ďalej len úpravy/ v NB bez písomného súhlasu vlastníka.
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. 6 Zánik nájmu

Nájom NB zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Vlastník môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájom NB nájomcovi z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c/,d/, g/, Občianskeho zákonníka:
 - a/ hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace b/ alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka,
 - b/ alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - c/ využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.
6. Smrťou
7. Vyhlásením konkurzu na finančnú čiastku zložené na výstavbu NB.

Čl. 7 Osobitné ustanovenia

1. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytom.
2. Počas doby nájmu 30 rokov nie je prípustné zasahovať do dispozície bytu, musí zostať podľa dokumentácie predloženej k žiadosti o dotáciu.

Čl. 8 Záverečné usmernenia

1. Obec môže NB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa čl. 3 ods. 1 tohto VZN.
2. Obec Chotín zverejní zoznam nájomcov na informačnej tabuli obce v budove obecného úradu.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Týmto VZN sa ruší VZN č. 1/2006 obce Chotín o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov schválené obecným zastupiteľstvom.
5. Toto všeobecné záväzné nariadenie obce Chotín č. 3/2017 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve Obce Chotín bolo prerokované a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Chotíne dňa 24.08.2017 uznesením č. 442017.
6. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Chotín nadobúda účinnosť
7. Návrh VZN pred predložením na rokovanie obecného zastupiteľstva bolo zverejnené v súlade s § 6 ods. 3 a 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

**Ing. František Magyari
Starosta obce**

- (1) *Zákon č. 125/1998 Z.z. o životnom minime a ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok*
- (2) *Zákon č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov*
- (3) *Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov*

Vyvesené dňa: 25.08.2017
Zvesené dňa:

