

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Súlovce č. 3/2018

o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce

Obecné zastupiteľstvo v Súlovciach podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon“) sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia:

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú mimo vlastných zdrojov financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania t.j. nájomné byty s osobitným režimom.
2. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.
3. NB sú vo vlastníctve obce a budú sa využívať na nájom, pričom sa nemôžu minimálne po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia previesť do osobného vlastníctva, pri dodržaní všetkých podmienok ustanovených zákonom.

Čl. 2

Žiadatelia o byty a náležitosti žiadosti

1. Žiadateľom o byt môže byť fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku (ďalej len „žiadateľ“) a je občanom Slovenskej republiky.
2. Za jedného žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica, druh/družka alebo iná partnerská dvojica v obdobnom postavení. Ak žiadosť podáva takáto dvojica, podmienky podľa ods. 1 musí spĺňať aspoň jeden z manželov.
3. Žiadateľom môže byť iba oprávnená fyzická osoba spĺňajúca podmienky podľa § 22 ods. 3 zákona.
4. Žiadateľ resp. spolužadateľ nesmú byť vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi rodinného domu alebo bytu s výškou podielu vyššou ako 50%.
5. Žiadosť (predbežná) o pridelenie NB musí obsahovať nasledujúce údaje:
 - meno, priezvisko, dátum narodenia alebo rodné číslo a adresu pobytu žiadateľa,
 - typ bytu o ktorý žiada (garsónka resp. jedno, dvoj alebo trojizbový byt),
 - kontaktné údaje žiadateľa (tel. číslo, e-mail adresa a pod.).
6. Na vyžiadanie predloží žiadateľ obci v stanovenom termíne pred rozhodovaním o pridelení NB obecným zastupiteľstvom doplnujúce údaje k žiadosti o pridelenie bytu podľa prílohy č. 1 až 5 tohto VZN.
7. Ak žiadateľ nepredloží podľa predošlého bodu obci v stanovenom termíne požadované údaje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o NB. Obdobne obec postupuje, ak žiadateľ uvedie v údajoch nepravdivé informácie, úmyselne zamlčí pre posudzovanie žiadosti relevantné informácie alebo sfaľšované podklady. Žiadateľ o NB môže byť vyradený

z evidencie žiadateľov o NB aj na vlastnú žiadosť. Po vyradení zo zoznamu žiadateľov o NB obec zabezpečí skartovanie dokumentácie predloženej žiadateľom v predmetnej veci v súlade s osobitnými predpismi (ochrana osobných údajov).

Čl. 3

Vedenie evidencie žiadateľov

1. Obec vedie prehľadnú a preukázateľnú evidenciu podaných žiadostí (predbežných) o pridelenie bytu vo vlastníctve obce v poradí podľa dátumu jej prijatia.
2. Žiadateľ o byt je povinný nahlásiť každú významnú zmenu údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu (čl. 2 ods. 3) najneskôr do 7 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov.

Čl. 4

Spôsoby pridelovania bytov

1. pridelenie bytu obecným zastupiteľstvom zo zoznamu žiadateľov podľa čl. 6 tohto VZN,
2. poskytnutie bytovej náhrady formou zmluvy o podnájme podľa čl. 8 tohto VZN,
3. poskytnutie bytovej náhrady formou zmluvy o bytovej náhrade v súlade s ustanovením čl. 9 tohto VZN.

Čl. 5

Zoznam žiadateľov

1. Obec na základe evidencie podaných žiadostí o pridelenie NB zostaví pred rozhodovaním obecného zastupiteľstva o pridelovaní bytov pre každý typ bytu návrh zoznamu žiadateľov a to podľa dňa doručenia žiadosti.
2. Zoznam žiadateľov o byty zverejní obec na úradnej tabuli obecného úradu.
3. O pridelení bytu žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov rozhoduje obecné zastupiteľstvo. V prípade, že žiadateľ odmietne ponúknutý byt, prenajímateľ ho vyradí zo zoznamu žiadateľov.

Čl. 6

Pridelovanie bytov obecným zastupiteľstvom

1. Obecné zastupiteľstvo prideluje NB v prípade, že má voľnú kapacitu a súčasne existujú žiadatelia o ich pridelenie na základe nasledujúcich kritérií:
 - dátum prijatia žiadosti,
 - splnenie podmienok podľa § 22 ods. 3 zákona,
 - súčasné miesto pobytu žiadateľa a majetkové pomery,
 - sociálne podmienky žiadateľa,
 - počet osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
 - schopnosť plnenia záväzkov vyplývajúcich z budúcej nájomnej zmluvy (min. príjem 1,5 násobok životného minima),
 - platobná disciplína (neplatičom a to ani z predchádzajúcich období nie je možné NB prideliť),
 - iné.
2. Váha kritérií uvedených v ods. 1 je na individuálnom posúdení každého z poslancov obecného zastupiteľstva, avšak v prípade viacerých žiadateľov, ktorí rovnako spĺňajú kritériá pridelenia bytu, je obecné zastupiteľstvo povinné uprednostniť žiadateľa s trvalým

pobytom v obci Súlovce nezávisle na dátume prijatia žiadosti. V prípade, že obecné zastupiteľstvo rozhodne v rozpore s týmto pravidlom, rozhodnutie obecného zastupiteľstva je neprávoplatné a starosta obce nájomnú zmluvu so žiadateľom neuzavrie, pričom na najbližšie rokovanie obecného zastupiteľstva zaradí do programu rokovania opätovné prerokovanie pridelenia nájomného bytu.

3. Na pridelenie bytu je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny poslancov obecného zastupiteľstva.
4. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzavrie starosta obce so žiadateľom nájomnú zmluvu, ktorej znenie sa riadi § 12 zákona a v oblastiach neupravených týmto zákonom, ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke podľa § 12 ods. 7 zákona stanovená vo výške šesťmesačného nájomného.
6. Nájomníci a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt, sú povinní sa prihlásiť v obci na trvalý pobyt, pokiaľ už tento v obci nemajú.
7. Nájomca bytu nie je oprávnený dať bez súhlasu obce nájomný byt do podnájmu alebo užívania tretej osobe.
8. V NB je zakázaný chov domácich a spoločenských zvierat, vrátane chovu na príľahlých pozemkoch patriacich k Nájomnému bytovému domu.
9. Po ukončení nájmu je nájomca povinný NB odovzdať obci v pôvodnom stave (so zohľadnením primeraného opotrebenia, za čo sa však nepovažuje zrejmé poškodenie NB a jeho vybavenia vrátane napr. vyvrtaných dier v stenách, poškodenej resp. znečistenej maľovky a pod.). V opačnom prípade zabezpečí vrátenie do pôvodného stavu (so zohľadnením primeraného poškodenia NB a jeho vybavenia) obec a vynaložené náklady je obec oprávnená si odúčtovať z finančnej zábezpeky.

Čl. 7

Zánik nájmu NB

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN alebo prenajímateľ zistí, že nájomca uviedol vo svojej žiadosti (vrátane jej príloh) o pridelenie NB nepravdivé informácie, ktoré mali vplyv na rozhodovanie obecného zastupiteľstva pri pridelení NB,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo alebo napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas minimálne 2 mesiace, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu alebo užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva NB bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva NB bez vážnych dôvodov (NB je neobývaný) alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby ako tie, ktoré boli písomne oznámené obci a to či už

v rámci žiadosti o pridelenie NB alebo ďalšími oznámeniami v priebehu nájmu, ktoré obec písomne akceptovala,

f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s NB naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

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

Čl. 8

Ukončenie nájmu bytu a bytové náhrady

1. Pridelovanie bytových náhrad z dôvodu skončenia nájmu bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) upravuje § 712a OZ.
2. V prípade zániku nájmu bytu vo vlastníctve obce dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu s výnimkou ustanovenia osobitného zákona.

Čl. 9

Poskytnutie bytovej náhrady formou zmluvy o podnájme

1. V prípade, že prenajímateľ právoplatnou výpoveďou vypovedal nájomcovi nájom bytu z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a bývalý nájomca bytu dlžnú sumu uhradí, uzatvorí s ním prenajímateľ zmluvu o podnájme predmetného bytu.
2. Podmienkou uzatvorenia zmluvy o podnájme je, že:
 - a) nájomcovi zanikol nájom bytu na základe právoplatnej výpovede z nájmu pre neplatenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu,
 - b) bývalý nájomca uhradil dlžnú sumu nájomného a súčasne písomne požiadal o uzatvorenie zmluvy o podnájme,
 - c) odovzdal byt prenajímateľovi v užívateľskom stave.
3. Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, najviac na 3 mesiace. Za predpokladu riadneho plnenia si povinností podnájomníkom je prenajímateľ povinný takúto zmluvu uzatvárať opakovane, najviac na 6 mesiacov. Výška platieb za podnájom je zhodná s výškou nájomného podľa platných predpisov.

Čl. 10

Poskytnutie bytovej náhrady formou zmluvy o bytovej náhrade

1. V prípade, že prenajímateľ právoplatnou výpoveďou vypovedal nájomcovi nájom bytu z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a bývalý nájomca bytu preukáže, že je v hmotnej núdzi, prenajímateľ, pokiaľ to jeho pomery umožňujú zabezpečí nájomcovi bytovú náhradu.
2. Podmienkou uzatvorenia zmluvy o bytovej náhrade je, že:
 - a) nájomcovi zanikol nájom bytu na základe právoplatnej výpovede z nájmu pre neplatenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu,
 - b) nájomca neuhradil dlžné nájomné a príslušné poplatky,
 - c) bývalý nájomca preukázal, že je v hmotnej núdzi.
3. Zmluva o bytovej náhrade sa uzatvára na dobu určitú, najviac na 3 mesiace. Za predpokladu riadneho plnenia si povinností bývalým nájomcom sa zmluva o bytovej

náhrade automaticky predlžuje na dobu, na ktorú bola uzatvorená pôvodná zmluva. Výška platieb za bytovú náhradu bude určená prenajímateľom.

Čl. 11

Výmeny bytov

1. Výmena bytov vo vlastníctve obce je možná na základe vzájomnej písomnej dohody nájomcov a predchádzajúceho písomného súhlasu obecného zastupiteľstva.
2. Prenajímateľ odoprie súhlas k výmene bytov v prípade, ak sa k vymieňanému bytu viaže pohľadávka prenajímateľa z dôvodu neplatenia nájomného a platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. 12

Neoprávnené užívanie bytu

Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzatvorenia zmluvy o nájme bytu alebo podnájme bytu.

Čl. 13

Kontrola dodržiavania VZN a zákona

1. Kontrolnú činnosť nad dodržiavaním tohto VZN vykonávajú:
 - starosta obce,
 - poslanci obecného zastupiteľstva,
 - hlavný kontrolór obce, ak ho výkonom kontroly poverí obecné zastupiteľstvo.
2. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, Štátneho fondu rozvoja bývania, osoby uvedené v bode 1 tohto článku a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Čl. 14

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Zrušuje sa VZN č. 1/2018 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce schválené Obecným zastupiteľstvom v Súlovciach dňa 10.05.2018 uznesením č. 34.188.
2. Obecné zastupiteľstvo v Súlovciach sa uznieslo na vydaní tohto VZN dňa 15.11.2018 uznesením číslo 42.245 a toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Súlovciach, t.j. 30.11.2018.

Ing. Gabriel Svorad
starosta obce