

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Súlovce č. 4/2015

o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce

Obecné zastupiteľstvo v Súlovciach podľa § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 12 ods. 2 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých bytových pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia:

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje nakladanie s bytmi vo vlastníctve obce.

Čl. 2 Žiadatelia o byty a náležitosti žiadosti

1. Žiadateľom o byt môže byť fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku (ďalej len „žiadateľ“).
2. Za jedného žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica. Ak žiadosť podávajú manželia, podmienky podľa ods. 1 musí spĺňať aspoň jeden z manželov.
3. Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať nasledujúce údaje:
 - meno, priezvisko, dátum narodenia alebo rodné číslo a adresu pobytu žiadateľa,
 - typ bytu o ktorý žiada (garsónka, dvoj alebo trojizbový byt),
 - kontaktné údaje žiadateľa (tel. číslo, e-mail adresa a pod.).
4. Na vyžiadanie predloží žiadateľ obci v stanovenom termíne pred rozhodovaním o pridelení bytov obecným zastupiteľstvom doplňujúce údaje k žiadosti o pridelenie bytu podľa prílohy č. 1 tohto VZN.

Čl. 3 Vedenie evidencie žiadateľov

1. Obec vedie prehľadnú a preukázateľnú evidenciu podaných žiadostí 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 pridelenia 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 bytu zostaví pred rozhodovaním obecného zastupiteľstva o pridelení 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 nájomné byty v prípade, že má voľnú kapacitu a súčasne existujú žiadatelia o ich pridelenie na základe nasledujúcich kritérií:
 - dátum prijatia žiadosti,
 - súčasné miesto pobytu žiadateľa,
 - sociálne podmienky žiadateľa,
 - počet osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
 - schopnosť plnenia záväzkov vyplývajúcich z budúcej nájomnej zmluvy,
 - 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. Obec na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva vyzve žiadateľa k uzatvoreniu zmluvy o nájme. Zmluva o nájme sa uzatvára len písomne a zásadne na dobu určitú 6 mesiacov. Prvá splátka nájomného musí byť uhradená mesiac vopred, najneskôr do 25. dňa predošlého mesiaca a táto súčasne zahŕňa aj uhradenie zálohy (depozitu) na ďalších 6 mesiacov nájomného vopred. V ďalších mesiacoch, začínajúc prvým mesiacom nájmu, sa nájomné uhrádza pravidelne vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na mesiac vopred.
5. Ak si nájomca bytu, ktorý uzatvoril zmluvu riadne plní povinnosti s nájmom bytu spojené (najmä termíny úhrady nájomného), zmení sa mu nájom po uplynutí dohodnutej doby automaticky na dobu neurčitú, čo bude deklarované dodatkom k zmluve o nájme bytu. V opačnom prípade sa opätovne nájomná zmluva uzavrie len na dobu určitú alebo sa postupuje podľa čl. 7.
6. Nájomca bytu nie je oprávnený dať bez súhlasu obce nájomný byt do podnájmu tretej osobe.

Čl. 7

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. 8

Poskytnutie bytovej náhrady formou zmluvy o podnájme

1. V prípade, že prenajíateľ 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 prenajíateľ 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 prenajíateľovi v užívaniashopnom stave.
3. Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, najviac na 3 mesiace. Za predpokladu riadneho plnenia si povinností podnájomníkom je prenajíateľ povinný takúto zmluvu uzatvárať opakovane, najviac na 6 mesiacov. Výška platieb za podnájom je zhodná s výškou nájomného podľa platných predpisov.

Čl. 9

Poskytnutie bytovej náhrady formou zmluvy o bytovej náhrade

1. V prípade, že prenajíateľ 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, prenajíateľ, 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 prenajíateľom.

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. Prenajíateľ odoprie súhlas k výmene bytov v prípade, ak sa k vymieňanému bytu viaže pohľadávka prenajíateľa 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

Kontrolnú činnosť nad dodržiavaním tohto VZN vykonávajú:

- starosta obce,
- poslanci obecného zastupiteľstva,
- hlavný kontrolór obce, ak ho výkonom kontroly poverí obecné zastupiteľstvo.

Čl. 15
Záverečné ustanovenia

Obecné zastupiteľstvo v Súlovciach sa uznieslo na vydaní tohto VZN dňa 20.02.2015 uznesením číslo 3.23 a toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Súlovciach, t.j. 07.03.2015.

ING. Gabriel Svorad
starosta obce