

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 01/2018

o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

Prvá časť

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) je stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Čifáre (ďalej iba „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných bytov vo vlastníctve Obce Čifáre ďalej iba „ONB“ a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom bytov je Obec Čifáre , ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Čifáre, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Obec Čifáre vykonáva správu týchto bytov.
4. Obec Čifáre zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania pod dobu 30. rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Druhá časť

Č. 2

ONB sú určené pre nájomcom, ktorí spĺňajú podmienky zákona č.443/2010 zo dňa 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a tieto ďalšie podmienky:

1. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich , ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Čifáre, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Čifáre.

Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania ktorí:

1. Porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady pri (priestupkovom a blokovom konaní).
2. Majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec

Čl.3

Podávanie žiadostí o ONB

Žiadosť o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Čifároch.

K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:

potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti.

Čl.4

Postup pri prideľovaní

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje Finančná („ďalej len Komisia“), ktorá v súlade s podmienkami určenými týmto VZN následne schvaľuje výber nájomníkov zohľadnením sociálnych pomerov žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.
2. Obecny úrad v Čifároch pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú do 3 rokov.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku finančnej zábezpeky za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka.

ČL.5

Zásady správy ONB

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 3 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia do 3 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 .
2. Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl.5 ods.1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecny úrad v Čifároch žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
3. Každú žiadosť nájomnej zmluvy prerokuje „Komisia“. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN „Komisia“ odporučí starostovi obce na podpísanie zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

7. Nájomca ONB je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Čifároch každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v č.2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov bude postupovať podľa č.7 ods.4 tohto VZN.
8. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmovej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, obec Čifáre zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

Čl.6

Priebeh nájmu

1. Vlastník NB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastník NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na vlastné náklady.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) v NB. Vykonanie úprav v NB bez súhlasu vlastníka je dôvodom na výpoveď nájmovej zmluvy.
4. Nájomca nemôže NB alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť.

Čl.7

Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl.5 ods.1 tohto zákona VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Čifáre ako správcou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Starosta môže písomne vypovedať nájom NB nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo porušuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Čifáre ako vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca ale ten, kto býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov , ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje drobné mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. 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.

Čl.8

Úhrada nájomného

1. Nájomné bude nájomca uhrádzať do 25.dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Obce Čifáre.
2. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, elektrická energia, stočné).

Čl.9

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

Zábezpeka vo výške 6 násobku mesačného nájmu bude zaplatená:

1. ihneď pri preberaní bytu v celosti, alebo
2. minimálne 3 násobku mesačného nájmu ihneď pri preberaní bytu zvyšok najneskoršie do 6 mesiacov odo dňa prevzatia bytu.

Štvrtá časť

Čl.10

Osobitné ustanovenia

1. NB sa budú využívať na nájomnom 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.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo Čifáre.
2. Kontrolou na dodržiavaním tohto VZN je poverený hlavný kontrolór obce.
3. Toto VZN Obce Čifáre o podmienkach prenájmu obecných bytov bolo schválené Uznesením obecného zastupiteľstva Čifáre dňa 14.12.2018.
4. Toto VZB obce Čifáre nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli a WEB stránke obce Čifáre t.j. dňom 29.12.2018.

Mgr.Július Czapala

starosta obce

VZN schválené: 14.12.2018

Vyvesené: 17.12.2018

Zvesené:

