

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Ihľany č. 1/2011

o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu zo dňa 08.02.2011

Obec Ihľany na základe čl. 68 Ústavy Slovenskej republiky, ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 10 ods. 2 zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „zákon o ŠFRB“), zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej v texte len „zákon o sociálnom bývaní“) a na základe Občianskeho zákonníka zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „Občiansky zákonník“)

v y d á v a

pre územie Obce Ihľany toto všeobecne záväzné nariadenie

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelenia, nájmu a správy nájomných bytov v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo rodinnom dome (ďalej v texte len „bytový dom“) definovaných v zákone o sociálnom bývaní a v zákone o ŠFRB vo vlastníctve Obce Ihľany, ktoré boli postavené z dotácie na výstavbu nájomných bytov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona o sociálnom bývaní alebo postavené čiastočne z príspevkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a čiastočne z dotácie na výstavbu nájomných bytov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej v texte aj „byty postavené s podporou štátu“) v období počínajúc od roku 2011.
- (2) Obec Ihľany (ďalej len „obec“) zabezpečuje správu bytového domu, prenajímanie bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
- (3) Byty postavené s podporou štátu sa budú využívať na nájom najmenej 30 (tridsať) rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Článok 2 Podmienky pre evidenciu žiadosti o pridelenie bytu

- (1) Obec prijme žiadosť o pridelenie nájomného bytu do evidencie ako opodstatnenú ak sú splnené nasledovné podmienky:
 - a) žiadosť podá žiadateľ, ktorý je fyzickou osobou, ktorá nadobudla plnoletosť podľa Občianskeho zákonníka dovŕšením 18. (osemnásteho) roku alebo pred dosiahnutím tohto veku uzavretím manželstva a súčasne

- b) žiadateľ žije v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - alebo
 - c) žiadateľ žije v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona o dotáciách, alebo v prílohe č. 1 zákona o ŠFRB,
 - 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 (desať) % bytov, najmenej však 1 (jeden) byt
 - alebo
 - d) žiadateľ je osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu uvedeného v zákone o dotáciách, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - alebo
 - e) žiadateľ žije v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu uvedeného v zákone o dotáciách.
- (2) Zodpovedný zamestnanec obce preskúma doručенú žiadosť o pridelenie bytu, či spĺňa podmienky dané týmto všeobecne záväzným nariadením. V prípade, že na žiadosti chýbajú údaje potrebné k jej posúdeniu, vyzve žiadateľa na ich doplnenie v lehote 30 (tridsať) dní od obdržania výzvy. Súčasťou výzvy bude upozornenie, že ak nedostatky nebudú odstránené v stanovenej lehote, žiadosť bude považovaná za bezpredmetnú.
 - (3) Zodpovedný zamestnanec postúpi žiadosť s podkladmi (neúplnú po uplynutí lehoty na odstránenie nedostatkov) starostovi obce, ktorý podpisuje oznámenie o zaevidovaní alebo nezaevidovaní žiadosti, ktorú obec bez zbytočného odkladu doručuje žiadateľovi.
 - (4) Pri zisťovaní príjmov podľa bodu (1), písm. b) a c) tohto článku sa postupuje podľa osobitného predpisu, ktorým je ku dňu platnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia zákon NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona o životnom minime za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 - (5) Žiadateľ je povinný každoročne počas vedenia v evidencii žiadateľov najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka preukazovať príslušným potvrdením výšku príjmu podľa bodu (1), písm. b) a c) tohto článku. Na túto podmienku bude žiadateľ upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti. Nesplnenie tejto podmienky je dôvodom na vyradenie žiadosti z evidencie.
 - (6) Žiadosť obec vyradí z evidencie po posúdení starostom na návrh príslušnej komisie pri obecnom zastupiteľstve (ďalej len „komisia“), ak:
 - a) ju žiadateľ zoberie späť,
 - b) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona o životnom minime presiahne sumu stanovenú podľa bodu (1) písm. b) a c) tohto článku,
 - c) žiadateľ si nesplní povinnosť uvedenú v bode (5) tohto článku alebo
 - d) žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne prevziať pridelený byt.
 - (7) Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje starosta obce a obec ho bez zbytočného odkladu doručuje žiadateľovi.
 - (8) Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní.

Článok 3

Postup pri prideľovaní bytov

- (1) O pridelení bytu rozhoduje starosta obce na základe návrhu príslušnej komisie pri obecnom zastupiteľstve (ďalej v texte len „komisia“). Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:
 - a) či žiadateľ alebo členovia jeho domácnosti nemajú podlžnosti na miestnych daniach a miestnych poplatkoch,
 - b) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. vlastníctvo nehnuteľnosti, osobného motorového vozidla atď.),
 - c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa a v rámci tejto podmienky sa skúmajú súčasné bytové podmienky a počet detí, pričom pri výbere sa zohľadňuje počet rodinných príslušníkov žiadateľa vzhľadom k veľkosti prideľovaného bytu,
 - d) zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb, ktoré s ním bývajú,
 - e) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
 - f) dátum podania žiadosti,
 - g) pridelenie nájomného bytu v minulosti
 - h) iné vážne skutočnosti, o ktorých rozhoduje starosta obce na základe návrhu komisie.
- (2) Vo výnimočných prípadoch hodných osobitného zreteľa je možné prideliť byt aj žiadateľovi, ktorý už je nájomcom obecného bytu s tým, že sa mu podľa potreby prideľuje väčší, menší alebo vhodnejší byt zo zdravotných dôvodov. Byt, ktorý ku dňu pridelenia nového bytu užíva ako nájomca, je povinný odovzdať obci (na základe písomnej dohody podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to v lehote 5 (päť) dní od prevzatia druhého prideleného bytu.
- (3) V prípade, že komisia navrhne starostovi obce zaradiť do výberu viac žiadostí, ako je počet bytov určených na pridelenie, môže starosta obce rozhodnúť o výbere žiadateľov o byt uskutočnením žrebovania za prítomnosti členov komisie a žiadateľov, z ktorých sa vyberá nájomca.

Článok 4

Náležitosti nájomnej zmluvy

- (1) Nájomnú zmluvu uzatvára so žiadateľom starosta obce a to najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
- (2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) Určenie prenajímateľa, ktorým je obec a určenie nájomcu, ktorý spĺňa podmienky podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia,
 - b) určenie nájomného bytu, opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - c) začiatok nájmu,
 - d) doba nájmu,
 - e) výšku mesačného nájomného určeného uznesením obecného zastupiteľstva,
 - f) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - g) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu určené uznesením obecného zastupiteľstva,
 - h) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - i) skončenie nájmu,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- (3) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ak o nej rozhodne a určí jej výšku uznesením obecné zastupiteľstvo, pričom finančná zábezpeka nesmie presiahnuť výšku 6 (šesťmesačného) nájomného; lehota na zloženie

finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 (tridsať) kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

- (4) Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku žiadateľovi bezodkladne vrátiť. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (5) V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy obec nebude od nájomcu požadovať žiadne finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- (6) Do uzatvárania nájomnej zmluvy obec zapracuje záväzok nájomcu umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- (7) Podmienky mesačného príjmu podľa článku 2 bod (1) písm. b) a c) tohto všeobecne záväzného nariadenia sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- (8) Na ďalšie náležitosti nájmu výslovne neupravené týmto všeobecne záväzným nariadením sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok 5

Doba nájmu

- (1) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 (tri) roky, okrem prípadov,
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona o dotáciách alebo v prílohe č. 1 zákona o ŠFRB, ktorému sa prenájima nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené § 143 písm. d) stavebného zákona zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“),
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2 odsek (1) písm. d) tohto všeobecne záväzného nariadenia, ktorej sa prenájima nájomný byt,pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže byť maximálne 10 (desať) rokov.
- (2) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone o dotáciách a tomto všeobecne záväznom nariadení. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 (tri) mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (3) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu bytu:
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti žiadateľa podľa článku 2 bod (1) písm. b) tohto všeobecne záväzného nariadenia
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti žiadateľa podľa článku 2 bod (1) písm. c) tohto všeobecne záväzného nariadenia.
- (4) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa § 143 písm. d) stavebného zákona uzavrie obec len so žiadateľom žijúcim v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona o dotáciách alebo v prílohe č. 1 zákona o ŠFRB, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s iným žiadateľom uvedeným v článku 2 bod (1) tohto všeobecne záväzného nariadenia najviac na 1 (jeden) rok.
- (5) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala žiadateľ uvedený v článku 2 bod (1) tohto všeobecne záväzného nariadenia, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s iným žiadateľom, ktorý nespĺňa tieto podmienky najviac na jeden rok.

Článok 6
Fond prevádzky, údržby a opráv

- (1) Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5% nákladov na obstaranie každého nájomného bytu.

Článok 7
Záverečné ustanovenia

- (1) Obecné zastupiteľstvo Obce Ihľany sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení dňa 08.02.2011.
- (2) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 (pätnástym) dňom od vyvesenia.

Vyvesené dňa: 08.02.2011



Ján Turek
starosta obce