

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE BORY
č. 2/2019
o podmienkach pridelovania nájomných bytov
v obci Bory

Návrh VZN – vyvesený na úradnej tabuli a zverejnený na internetovej adrese dňa: 31.05.2019

VZN schválené obecným zastupiteľstvom obce Bory dňa: 14.06.2019

Uznesenie č.: 36/2019

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Bory dňa: 17.06.2019

VZN nadobúda účinnosť dňa: 03.07.2019

Obecné zastupiteľstvo Obce Bory na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v y d á v a pre územie Obce Bory toto

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájomných bytov, nájomných vzťahov ako aj správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných formou verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané použitím verejných prostriedkov, určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon“) a tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenie“).
2. Nájomné byty vystavané podľa predchádzajúceho odseku nemôže obec Bory previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, počas tejto doby sa musí zachovať nájomný charakter bytov.

§ 2

Evidencia žiadostí a pridelovanie bytov

1. Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec Bory prostredníctvom obecného úradu na adrese Bory, Bory 84, 935 87 Santovka.
2. O pridelení nájomného bytu rozhoduje:

- a) na návrh starostu obce Obecné zastupiteľstvo v Borochoch.
 - b) pri uvoľnení používaného bytu na návrh starostu obce po prerokovaní s obecným zastupiteľstvom starosta obce Bory.
3. Cieľom výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Bory je najmä udržanie mladých rodín s deťmi a s tým spojené udržanie predškolskej výchovy v obci a stabilizácia zamestnancov organizácií zriadených obcou a zamestnancov obce. Predmetným dôvodom pri rozhodovaní o pridelení bytov je skutočnosť prihliadať na rodiny s deťmi vo veku do 15 rokov. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto ustanovenia nariadenia rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Borochoch. Ďalšími kritériami pri pridelovaní bytov sú:
- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa môžu skúmať bytové aj majetkové pomery, sociálne kritériá a zdravotné dôvody
 - aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci, hlavne všeobecne prospešných služieb a zabezpečovanie vzdelávacích, spoločenských, kultúrnych, zdravotníckych, ekonomických a sociálnych potrieb obce vytváranie nových pracovných miest v obci
 - finančné možnosti splácania nákladov spojených s nájomom a nájomného
 - bezúhonnosť, dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov.

§ 3

Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

1. Byty v nájomných domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatvoreného s vlastníkom bytových domov.
2. Správu bytových domov obstaráva obec Bory v zmysle platných právnych predpisov.
3. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
5. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
6. V nájomných bytoch pridelovaných podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nemožno realizovať prechod nájmu bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelných vecí a zmenu užívateľa.
7. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie nájomného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v §6 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
8. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 4

Nájomca bytu

1. Nájomný byt postavený resp. zakúpený s podporou Slovenskej republiky sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe, ktorou môže byť:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima ak:

- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru, alebo ochranu obyvateľov obce
- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
- d) osoba žijúca v domácnosti, v ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu²
2. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu.³Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁴ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5 Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom, 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 uzatvorenia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady 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.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov:
- a) ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúce podmienky ustanovené osobitným predpisom⁴ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov, alebo
 - b) ak nájomca je osoba podľa § 4 ods.1 písm. d) tohto nariadenia, ktorej sa prenájíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.

¹ § 45 až 49 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

² zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

³ zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁴ zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto nariadení a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Obec môže v zmluve o nájme nájomného bytu dobu nájmu skrátiť na dobu určitú, nie však kratšiu ako 6 mesiacov.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 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 nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. b) tohto nariadenia
6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona. Ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 ods. 1 tohto nariadenia najviac na jeden rok.
7. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §4 ods. 1 tohto nariadenia, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
8. Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je vo výške štvormesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy, najneskôr ku dňu podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde u k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
9. Finančná zábezpeka podľa ods. 8 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
10. Nájomnú zmluvu je možné uzavrieť s účinnosťou najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
11. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 6 **Zánik nájmu**

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom
 - b) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 3 a 5 tohto nariadenia predĺžená
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená
 - d) písomnou výpoveďou zo strany obce ak nájomca:
 1. nespĺňa podmienky zákona a tohto nariadenia

2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neuhrádza včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac
3. nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo umožní vykonať, alebo vykoná zásah do zariadenia a príslušenstva bytu a bytového domu
4. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome
5. neužíva byt bez vážnych dôvodov
6. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby
7. Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v odseku 1 písm. d) bod 1 až 6 tohto nariadenia končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.
8. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1. Tomuto všeobecne záväznému nariadeniu je nadradený zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo prerokované a schválené Obecným zastupiteľstvom v Borochoch dňa 17.06.2019 uznesením č. ...36/2019...
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom ...03.07.2019.....
4. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Borochoch.

V Borochoch, dňa 28. 05. 2019

Štefan Mirják
starosta obce