

OBEC ŇÁRAD



Všeobecne záväzné nariadenie

č. 5/2015

o prideľovaní nájomných bytov v obci Ňárad

Zverejnené pred schválením: 24. 11. 2015

Zvesené pred schvaľovaním: 09. 12. 2015

Schválené: OZ Ňárad, uznesením č. 134/14OZ/2015

Vyvesené po schválení: 10. 12. 2015

Účinnosť: 01. 01. 2016

Zásady pridelovania nájomných bytov v obci Nárada

Obecné zastupiteľstvo v Nárade na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. *Obecné zastupiteľstvo v Nárade na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 10 ods. 2 písm. b) zákona č. 607/2003 Z. z o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a v znení Zákona č. 277/2015 Z.z. z 22. septembra 2015 v znení neskorších predpisov vydáva pre územie obce Nárada toto všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2015.*

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Nárada (ďalej len "VZN") upravuje:
 - a) pravidlá prenajímania bytov vo vlastníctve obce,
 - b) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - c) kritériá pre zaradenie do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - d) kritériá pridelovania nájomného bytu.
2. Obec Nárada, ako vlastník obecných nájomných bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostavuje poradovník žiadateľov o pridelenie bytu, vydáva rozhodnutia o pridelení bytu.
3. Obec Nárada zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Obec Nárada zároveň uzatvára nájomnú zmluvu s budúcimi nájomcami.
4. Byty, ktoré boli postavené s podporou zo Štátneho fondu rozvoja bývania, budú pridelované do nájmu v súlade s ustanoveniami Opatrenia MF SR č 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 02/R/2008.

Článok 2

Evidencia žiadostí o pridelenie bytu do nájmu

1. Obec Nárada, ako vlastník nájomných bytov, vedie poradovník žiadateľov o pridelenie bytu.
2. Žiadateľ za účelom riešenia svojich bytových problémov si môže podať písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade.
3. Pred zaradením do poradovníka uchádzačov o byt žiadateľ je povinný vyplniť tlačivo - dotazník a priložiť stanovené prílohy. Neúplná žiadosť, neodovzdaný alebo neúplný dotazník, ako aj absencia požadovaných príloh je dôvodom k tomu, aby žiadateľ nebol zaradený do poradovníka uchádzačov o pridelenie bytu.
 - a) V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa tohto nariadenia, obec vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu obecného úradu nedoplní, nezarádi sa do zoznamu

- uchádzačov.
- b) O zaradení, alebo nezaradení do evidencie, resp. vyradení z poradovníka uchádzačov o pridelenie bytu, bude žiadateľ o byt vyrozumý písomnou formou.
4. Náležitosti žiadosti:
- a) meno, priezvisko, rodné číslo žiadateľa, dátum narodenia rodinných príslušníkov, ktorí budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti (uviesť vzťah k žiadateľovi)
 - b) bydlisko (uviesť trvalé bydlisko, prechodný pobyt ako i označenie vlastníka, resp. nájomcu bytu, v ktorom žiadateľ v čase podania žiadosti býva, uviesť príbuzenský vzťah k nájomcovi, veľkosť bytu, počet osôb bývajúcich v byte),
 - c) názov zamestnávateľa,
 - d) potvrdené zdroje príjmov žiadateľa (nájomcu) a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹,
 - e) v prípade žiadosti o nájomný byt, postavený v rámci programu rozvoja bývania, potvrdenie príjmu žiadateľa a rodinných príslušníkov za predchádzajúci kalendárny rok podľa dátumu podania žiadosti,
 - f) presné zdôvodnenie podania žiadosti (súčasný bytový a rodinný pomery),
 - g) dôvod zrušenia nájmu bytu žiadateľovi v prípade, ak mu bol predchádzajúci nájom bytu zrušený,
 - h) čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ (nájomca) a osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ nie je nájomcom obecného bytu, nie je členom bytového družstva, nevlastní rodinný dom, nie je vlastníkom, bezpodielovým vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu V_2 a viac žiadneho domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie, ani nie je stavebníkom objektu na trvalé bývanie. Neodkúpil ani neodpredal žiaden byt, rodinný dom s výškou podielu V a viac v predchádzajúcich 12 mesiacoch. (Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov),
 - i) čestné prehlásenie, že žiadateľ nemá voči obci, správcovi bytov podlžnosti na daniach, poplatkoch prípadne, že sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie vedených veciach ani exekučné konanie,
 - j) čestné prehlásenie, že žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome, ani v minulosti protiprávne neobsadil, že žiadateľovi nebol vypovedaný v minulosti nájom obecného bytu.
5. Komisia ktorá ako poradný orgán obecného zastupiteľstva koná o bytových otázkach, preverí opodstatnenosť podanej žiadosti o pridelenie bytu do nájmu a na jej odporúčenie sa žiadateľ zapíše do poradovníka žiadateľov o pridelenie bytu do nájmu. Obec zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu do nájmu ako opodstatnenú, ak spĺňa tieto podmienky :
- a) žiadateľ alebo jej manžel (manželka), prípadne druh (družka), (osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹) nie je vlastníkom, bezpodielovým vlastníkom alebo podielovým vlastníkom s výškou podielu V a viac žiadneho domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie, ani nie je stavebníkom objektu na trvalé bývanie.
 - b) žiadateľ dovŕšil vek 18 rokov,
 - c) nemá voči obci pozdĺžnosti na daniach, poplatkoch, prípade sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie,
 - d) preukáže schopnosť platiť nájomné za služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného

- predpisu¹,
- e) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne¹, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
 - f) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) - občana s ťažkým zdravotným postihnutím - alebo rodiča, ktorý má v opatere dieťa s ťažkým postihnutím, a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima a neprevyšuje štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (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,
 - g) nebol nájomcom obecného bytu a prenajímateľ nevypovedal nájom bytu v zmysle ust. § 711 odst. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka,
 - h) nemá uzatvorenú zmluvu o výstavbe bytu alebo rodinného domu.
6. Obecný úrad o zaradení, prípadne nezaradení žiadosti do poradovníka uchádzačov o nájomný byt písomne oboznámi žiadateľa a uvedie dôvody.
7. Proti nezaradeniu má žiadateľ právo podať písomnú námietku v lehote do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia. O námietkach rozhodne starosta obce po prejednaní v príslušnej komisii.

Článok 3

Vyradenie žiadosti z poradovníka uchádzačov o byt

1. Obecný úrad vyradí žiadosť, ak žiadateľ :
- a) prestane spĺňať jednu z podmienok čl. 2 ods. 5 tohto nariadenia,
 - b) neaktualizuje zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
 - c) protiprávne obsadil byt,
 - d) uvedie nepravdivé údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - e) žiadateľ nepreukáže príjem podľa tohto nariadenia,
 - f) nereaguje na výzvu obce týkajúcej sa aktualizácie žiadosti, resp. v lehote jedného roka neprejaví záujem informovať sa o riešení jeho žiadosti (prejav záujmu o byt má povinnosť písomne naznačiť priamo na žiadosť uchádzača referent obce),
 - g) má neuhradené záväzky voči obci Ťárad k 31.12. kalendárneho roka.
2. Obecný úrad o vyradení žiadosti písomne oboznámi žiadateľa a uvedie dôvody vyradenia.
3. Proti vyradeniu má žiadateľ právo podať písomnú námietku v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyradenia žiadosti. O námietkach rozhodne starosta obce po prejednaní v príslušnej komisii.

Článok 4

Postup pri prideľovaní bytu do nájmu

1. Žiadateľom zaradeným do poradovníka uchádzačov o pridelenie nájomného bytu komisia ktorá ako poradný orgán obecného zastupiteľstva koná o bytových otázkach, pri

¹ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- odporúčani pridelenia nájomného bytu môže zohľadniť nasledovné kritéria:
- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, skúma sa súčasná bytová situácia,
 - b) rodinný stav uchádzača, počet detí v rodine, zdravotné dôvody žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
 - d) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - e) sociálna adaptabilita,
 - f) či žiadateľ má trvalé, alebo prechodné bydlisko v obci Nárada,
 - g) či žiadateľ má pracovný pomer v obci Nárada,
 - h) mieru prejavovania záujmu o riešenie bytového problému a spolupráce zo strany žiadateľa,
 - i) dátum podania žiadosti o nájomný byt.
2. Komisia ktorá ako poradný orgán obecného zastupiteľstva koná o bytových otázkach, pri pridelení do nájmu bytov postavených s podporou ŠFRB, preverí splnenie podmienok žiadateľov o nájom bytu stanovených príslušnými predpismi, najmä týmto VZN a zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
 3. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne povolením k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
 4. Ak komisia ktorá ako poradný orgán obecného zastupiteľstva koná o bytových otázkach, odporúča pridelenie do nájmu byt nájomcovi, bude podaný návrh na pridelenie bytu starostovi obce. O pridelení bytu do nájmu vydá súhlas starosta obce. Súhlas bude doručený nájomcovi a následne obec s nájomcom uzavrie nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá nájomcovi pridelený byt do nájmu.
 5. Ak nájomca bezdôvodne odmietne prijať do nájmu ponúkaný byt, alebo do 10 dní od vyzvania neuzavrie so správcom bytového fondu nájomnú zmluvu, nájomcovi sa zruší rozhodnutie o pridelení bytu do nájmu a tento žiadateľ už nemá právo na pridelenie ďalšieho bytu a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu do nájmu.
 6. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sa prihlásia k trvalému pobytu v obci Nárada.
 7. Ak byt nie je trvale obývaný bez reálnych príčin do 30 dní od pridelenia, pokladá sa za uvoľnený a je k dispozícii príslušnej komisii pri OZ na ďalšie pridelenie.

Článok 5

Výmena bytov

1. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom súhlase vlastníka. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu. Výmena bytov je možná len u bytov vo vlastníctve obce Nárada.
2. Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomcov. Súhlas s výmenou bytov musia podpísať všetci účastníci dohody o výmene bytov.
3. Platí, že užívatelia bytov, ktorí žiadajú ich výmenu poznajú stav meneného bytu a preto nemôžu požadovať opravy bytu na účet správcu bytového fondu ani Obce Nárada. Pri

odovzdaní takéhoto bytu musí byť tento bez technických závad s prihliadnutím na primeranú opotrebovanosť.

4. Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytov bude sa kvalifikovať ako priestupok podľa zákona o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytov, ak :
 - a) na byte viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho riadneho neplatenia nájomného a služieb ním spojených,
 - b) prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý riadneho užívania z dôvodu zlého technického stavu spôsobeného nájomcom.

Článok 6

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Užívateľ bytu nemôže prenajať byt alebo jeho časť prenechať do užívania inému občanovi (podnájom časti bytu)

Článok 7

Zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan zo zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov počínajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
2. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, pri splnení podmienok príslušnými predpismi a týmto VZN.
3. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace,
 - c) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
 - e) 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 dome,
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - g) bez súhlasu vlastníka ubytuje v predmetnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,

- h) porušuje domový poriadok,
 - i) v priebehu užívania bytu nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - j) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať,
4. Ak sa zničí predmet nájmu (požiar, zrútenie domu) - nájom zaniká zmysle § 680 ods. 1. Občianskeho zákonníka (OZ). Nájomný pomer v takomto prípade zaniká zo zákona automaticky okamihom zániku bytu, pričom nezáleží na tom, z akých príčin sa prenajatá vec zničila (napr. kto spôsobil požiar).
5. Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok 8

Správa bytov na území obce Ňárad

1. Obec Ňárad ako vlastník bytov a prenajímateľ zabezpečuje:
- a) rozhodnutia o pridelení bytu,
 - b) výpovede z nájmu,
 - c) súhlas k dohode o výmene bytov,
 - d) vydanie potvrdenia o prechode nájmu,
 - e) rozhodnutie o zlúčení a rozdelení bytu,
 - f) súhlas k dočasnému užívaniu bytu na iné ako bytové účely.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke obce Ňárad v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
2. Toto nariadenie môže meniť a dopĺňať Obecné zastupiteľstvo v Ňárade podľa potrieb obce v súlade s právnymi normami vydanými po účinnosti nariadenia.
3. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Ňárade dňa 09.12.2015, uznesením č. 134/14OZ/2015 a nadobúda účinnosť 1. januára 2016.

V Nárade, dňa 24.11.2015

Jozef Lukács
starosta obce