

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE č. 3/2014

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Rakovo.

Obecné zastupiteľstvo v Rakove podľa §4 ods.1 a ods.3 písm. a) a podľa § 6. odst. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenájmu nájomných bytov v obci Rakovo.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Rakovo a o postupe postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Rakovo s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Rakovo bude vykonávať správu týchto bytov sama, alebo prostredníctvom spoločnosti v rámci správcovskej zmluvy.
4. Nájomný charakter bytových domov bude zachovaný najmenej 40 rokov, pričom nájomné zmluvy budú uzatvárané len na dobu určitú. Počas tejto doby nebudú tieto predmetom prevodu bytov do osobného vlastníctva. Obec Rakovo, nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní počas trvania nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu bytu. Ďalej nájomcovia umožnia vstup do bytov zamestnancom obecného úradu s cieľom výkonu kontroly dodržiavania podmienok uvedených v nájomnej zmluve, resp. v predpisoch upravujúcich užívanie bytu.

§ 2

Režim nakladania s obecnými nájomnými bytmi

Obecné nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní nasledujúce ďalšie podmienky:

1. Mesačný príjem nájomcov – osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu určenú zákonom, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.

2. Mesačný príjem nájomcu – žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. Decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.
3. Žiadateľ a ani osoba s ním posudzovaná či nevlastní byt, rodinný dom alebo celoročne obývateľnú chatu, príp. inú nehnuteľnosť určenú na bývanie, za vlastníctvo sa pre účely tohto VZN nepovažuje spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach, ktorý sa rovná alebo je menší ako 1/2.
4. Či nie je nájomcom resp. spolunájomcom štátneho, družstevného, služobného alebo podnikového bytu.
5. Podlžnosti na daniach voči obci Rakovo- poplatkoch, príp. sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie.
6. Najneskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy uhradí finančnú zábezpeku vo výške 5-mesačného nájomného na osobitný účet obce. Finančná zábezpeka vrátane výnosových úrokov počas doby uloženia zábezpeky na účte obce bude nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania bytu vlastníkovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie bytu.

§ 3

Zásady správy obecných nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o maximálne 3 roky.
2. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. U predmetných bytov nemožno realizovať výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe.
4. U predmetných bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
5. Žiadateľ je povinný predložiť na obecný úrad v Rakove doklady o tom, že spĺňajú podmienky určené týmto VZN.
6. Nájomca obecného nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad v Rakove každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v §2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa §7 ods. 4 písm. a) tohto VZN.
7. Nájomca obecného nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy na dobu určitú - vid' § 7.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie plnú zodpovednosť za prípadné spôsobené škody, ktoré budú opravené zo zábezpeky.
9. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto VZN.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, Obec Rakovo prostredníctvom správcu zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

11. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

§ 4

Režim podávania žiadosti o obecný nájomný byt

Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú na Obecnom úrade v Rakove.

K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je nutné priložiť:

- potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby z posledný rok, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti dekrét o dôchodku),
- čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru.
- u samostatne zárobkovo činných osôb živnostenský list, všetkých dospelých posudzovaných osôb,
- potvrdenie o ročnom príjme posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok / daňové priznanie alebo ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmu FO zo závislej činnosti a daňový bonus /
- fotokópie občianskeho preukazu, v prípade manželov fotokópiu sobášneho listu , u detí fotokópiu rodného listu
- lekárske potvrdenie ,ak ide o osobu s ťažkým zdravotným postihnutím
- na vyžiadanie pracovníka obecného úradu aj iné doklady potvrdzujúce údaje potrebné na posúdenie žiadosti.
- obec Rakovo vedie evidenciu žiadostí o byt v poradí, v akom prišli
- žiadateľ, ktorý nepredloží na výzvu v stanovenej lehote požadované doklady, bude vyradený z evidencie uchádzačov, o čom bude písomne oboznámený.
- o pridelení bytu rozhoduje na základe odporúčania komisia a starosta obce čím dostane súhlas na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.
v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy je budúci prenajímateľ ONB povinný
- zabezpečiť vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá bude exekučným titulom v prípade neplatenia nájomného, odmietnutia sa vyst'ahovať resp. odmietnutia sa dobrovoľného vypratania po zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
V notárskej zápisnici nájomca vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a s vypratáním na miesto určené nájomcom , ak sa nájomca dobrovoľne nevyst'ahuje alebo byt nevyprace.
- žiadateľ, ktorý nepredloží na výzvu v stanovenej lehote požadované doklady, bude vyradený z evidencie uchádzačov, o čom bude písomne oboznámený.

§ 5

Režim pri priděovaní obecného nájomného bytu

1. Každá žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti sa evidujú na obci Rakovo.
2. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí určí nájomcov obecných nájomných bytov. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov doporučených príslušnou komisiou podľa sociálnych pomerov žiadateľa, prípadnú spoluprácu žiadateľa s mestom, trvalé bydlisko žiadateľa, prípadnú možnosť zo strany žiadateľa pri pomoci obce v budúcnosti, miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti. Starosta obce má oprávnenie mimo poradovníka prideliť celkom jeden voľný byt z celkového počtu obecných nájomných bytov. Aktualizácia poradovníka sa bude vykonávať jedenkrát ročne.
3. Obecný úrad v Rakove zverejní poradovník na úradnej tabuli a stránke obce. Správca obecných nájomných bytov pripraví nájomnú zmluvu a vyzve uchádzačov o obecný nájomný byt na podpis nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce. Nájomná zmluva bude uzatvorená vždy na dobu určitú podľa §3 ods.1 tohto VZN.

§ 6

Režim pri predlžovaní nájomnej zmluvy na obecný nájomný byt

1. Nájomník obecného nájomného bytu, ak má o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle článku 3 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 3 mesiace pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Rakove žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia a obecné zastupiteľstvo v Rakove a rozhodne o predĺžení nájomnej zmluvy. Následne správca spracuje dodatok k existujúcej nájomnej zmluve a podpíše ho starosta obce.
3. Žiadateľ o opakovaný nájom k písomnej žiadosti doloží podklady v zmysle § 4 tohto VZN.

§ 7

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 3 ods. 1.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Rakovo a nájomcom.

3. Správca je povinný vlastníčkovi bytov ohlásiť bez odkladu:
 - uvoľnenie bytu,
 - nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu,
 - neplnenia si povinnosti nájomcom podľa nájomnej zmluvy.
4. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi.
5. Písomnou výpoveďou nájomcu / z akéhokoľvek dôvodu a to aj bez uvedenia dôvodu /, pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená vlastníčkovi.
6. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Rakovo výpoveď nájmu obcou Rakovo alebo správcom nastáva ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky stanovené v § 2 predmetného VZN,
 - b) porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Rakovo ako vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ako nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - f) nájomca využíva byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie,
 - g) nájomca predložením nepravdivých údajov uvedie vlastníka (obec) do omylu.
7. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol výpoveď doručená nájomcovi.

§ 8

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.
2. Výnimku z tohto VZN (okrem starostu obce §5 ods.2) môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom

bývaní, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov a výstavbu nájomných bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.

3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Rakove formou dodatkov.
4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Rakove dňa 28.11.2014 uznesením č. 50/2014 a nadobúda účinnosť dňa 01.01.2014

Návrh VZN bol vyvesený na úradnej tabuli dňa: 12.11.2014

Návrh VZN bol zvesený na úradnej tabuli dňa: 28.11.2014

VZN bol vyvesený na úradnej tabuli dňa: 09.12.2014

VZN bol zvesený na úradnej tabuli dňa: 29.12.2014

.....

Patrik Antal

starosta obce Rakovo