

Obecné zastupiteľstvo v Kozárovciach v súlade s ustanovením § 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

v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 5/2013

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB v obci Kozárovce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Kozárovce dňa: 25.11.2013

Schválené uznesením OZ č. 13/XIII, dňa: 12.12.2013

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Kozárovce dňa: 13.12.2013

VZN nadobúda účinnosť dňa: 30.12.2013

Ing. Jozef Majer
starosta obce

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných bytov vo vlastníctve obce Kozárovce a o postupe pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Kozárovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Správu týchto bytov bude vykonávať obec Kozárovce.
4. Obec Kozárovce garantuje zachovanie nájomného charakteru bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a MDVRR SR minimálne po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

§ 2

Režim nakladania s obecnými nájomnými bytmi

Obecné nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky Zákona č. 443/2010

Z.z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a 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

Zásady správy obecných nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, podľa rozhodnutia Obecného zastupiteľstva a to maximálne 3 rokov, pri osobe so zdravotným postihnutím maximálne 10 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. U predmetných bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákona.

4. U predmetných bytov nemožno realizovať výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe.
5. U predmetných bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
6. Žiadateľ je povinný predložiť na obecný úrad v Kozárovciach doklady o tom, že splňajú podmienky určené týmto VZN.
7. Nájomca obecného nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad v Kozárovciach každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v § 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa § 7 ods. 5 písm. a) tohto VZN.
8. 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.
9. 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.
10. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto VZN.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, Obec Kozárovce zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.
12. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

§ 4

Režim podávania žiadosti o obecný nájomný byt

1. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú a evidujú v podateľni na Obecnom úrade v Kozárovciach.

K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je nutné priložiť:

- a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovo činnnej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby za posledný rok, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti (dekrét o dôchodku),
- b) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru.

§ 5

Režim pri prideliťovaní obecného nájomného bytu

1. Každá žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti eviduje a zhromažďuje podateľňa, následne sa žiadosti prerokujú v komisii kultúry, športu, školstva, sociálnych vecí a zdravotníctva.

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 obcou, 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 Kozárovciach zverejní poradovník na úradnej tabuli a stránke **o b c e**.
Obec 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 odst.1 tohto VZN.
5. Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce so súhlasom obecného zastupiteľstva, môže udeliť výnimku z uvedených podmienok.
6. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške 4 mesačného nájmu. Lehota na uloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu a môže byť použitá na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte.

§ 6

Režim pri predlžovaní nájomnej zmluvy na obecný nájomný byt

1. Nájomník obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle § 3 ods.1 tohto VZN, je povinný najneskôr 3 mesiace pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na **O b e c n ý ú r a d** v Kozárovciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia kultúry, športu, školstva, sociálnych vecí a zdravotníctva a **o b e c n é** zastupiteľstvo rozhodne o predĺžení nájomnej zmluvy. Následne správca spracuje dodatok k existujúcej nájomnej zmluve a podpíše ho starosta obce.

§ 7

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle § 3 ods. 1.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Kozárovce a nájomcom.
3. Nájomca bytu je povinný vlastníčkovi bytov ohlásiť bez odkladu:
 - uvoľnenie bytu,
 - nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu,

- neplnenia si povinností 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 vlastníkovi.
- 5. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Kozárovce výpoveď nájmu obcou Kozárovce 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 úhradu 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 Kozárovce ako 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,
 - e) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
- 6. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola 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 na výstavbu nájomných bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Kozárovciach formou dodatkov.

Ing. Jozef Majer
starosta obce

