

VZN vyvesený na úradnej tabuli v Obci Štiavnik dňa: 8.2.2014
VZN schválené OZ Obce Štiavnik dňa 28.02.2014, č. uznesenia 352/2014
VZN nadobúda účinnosť dňa: 15.03.2014

Obecné zastupiteľstvo Štiavnik vydáva pre územie
Štiavnik toto

Všeobecne záväzné nariadenie
Č. 3/2014
zásady pridelovania nájomných bytov v Obci Štiavnik
„Bytové domy obce Štiavnik“

Ing.Štefan Vároš
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo Štiavnik na základe Zákona č. 443/2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ustanovuje nasledovné zásady pri prideľovaní nájomných bytov v obci Štiavnik.

Článok I. Základné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len VZN/ je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len NB/ a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Nájomné byty /NB/ sú bytmi vo vlastníctve Obce Štiavnik s osobitným režimom, ktorý vymedzuje VZN.
3. Obec Štiavnik /ďalej len vlastník/ zveruje NB do správy Obecného úradu Štiavnik /ďalej len správca/, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha vlastníkovi.
4. Uzatváranie nájomných zmlúv, predmetom ktorých je prenechanie bytu vo vlastníctve obce do nájmu fyzickej osobe sa bude vždy považovať za prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods.9 písm.c) zákona č.138/1991 Zb.o majetku obci a nebude sa teda pri ich uzatváraní postupovať podľa odsekov 1 až 3 a 5 až 7 §9 a zákona o majetku obcí.

Článok II. Podmienky poskytnutia dotácie a režim nakladania s nájomnými bytmi

a/ Byt sa prenajme nájomcovi, ktorým môže byť:

- 1./fyzická osoba, ktorej mesačný príjem, a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.decembru predchádzajúceho roka, vypočítaného pre 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.
- 2./ mladá rodina: pričom za mladú rodinu sa považuje rodina v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky podľa bodu 1.

b/ Nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.

c/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve: a ak nepožiadá o uzatvorenie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu a/, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena b/ a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok

d/ prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním zmluvy

e/ zachová sa nájomný charakter bytov po dobu 30 rokov a počas tejto lehoty umožní sa vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Ustanovenie odseku I sa nepoužije, ak:

a/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.

- b/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, pričom však takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov najmenej však jeden.
- c/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov s realizáciou významnej investície pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40%.
- d/obec od budúcich nájomníkov nebude v súvislosti s pridelovaním nájomného bytu vyžadovať iné finančné plnenia okrem nájomného, nákladov spojených s užívaním bytu a zloženia finančnej zábezpeky vo výške najviac 6 mesačných splátok nájomného, pričom lehota zloženia finančnej zábezpeky nepresiahne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy

Článok III. Režim nakladania s nájomnými bytmi pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu

Takéto osoby obec neviduje a ani v projektovej dokumentácii s takýmito bytmi nebolo uvažované /bezbariérové/.

Článok IV. Posudzovanie žiadostí

- 1 / Podané žiadosti prerokuje komisia zriadená z obecného zastupiteľstva k tomuto účelu.
- 2 /Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a/ meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko a osôb s nim bývajúcich
 - b/dátum a miestno narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c/čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejмый vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d/potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výšky priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.

Článok V. Nájomný vzťah

- 1. a/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky s možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom na návrh starostu obce vždy o ďalšie 3 roky, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy
 - b/ výšku nájmu stanoví Obec Štiavnik
- 2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
- 3. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy.
- 4. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, ktoré sa skladá: z nájomného za nebytové priestory, príspevku do fondu opráv, úhrada režijných nákladov, príspevku na poistné, vodné a elektrická energia spoločných priestorov, vývoz fekálií /vyprázdnňovanie žumpy/, Prenajíateľ má právo výšku príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.
- 5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a/ prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu /nájomcov/ a ich deti žijúce s nimi

v spoločnej domácnosti.

b/ realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv

6. Nájomca nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratávaním a vymaľovaním byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.

Článok VI. Priebeh nájmu

1. Nájomca nemôže vykonať žiadne stavebné úpravy resp. drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
2. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe a ani vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB
3. Ak by nájomca porušil zákaz v predchádzajúcich bodoch je správca NB oprávnený okamžite ukončiť nájomný vzťah a nájomcu z bytu vypratať.

Článok VII. Zánik nájmu

Nájom bytu zaniká:

- 1/ Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 5 VZN
- 2/ Písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom
- 3/ Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca.
- 4/ Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
- 5/ Ak prenajatý byt bez súhlasu vlastníka využíva na iné účely ako na bývanie alebo porušuje dobré mravy v dome.
- 6/ Neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac.
- 7/ Bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu.
- 8/ Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

- 1/ Ak nájomný vzťah zanikne:
 - a/ v zmysle článku VII. Tohto VZN, vráti správca nájomníkovi čiastku, ktorá zostane po odpočítaní nájmu do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu.
- 2/ Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami v zmluve so ŠFRB o ďalšom naložení s bytom.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 1/ Obec Štiavnik zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom

na informačnej tabuli obce.

2/ Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy

3/ Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Štiavnik

4/Návrh tohto VZN bol v zmysle §6 ods.3,ods.4 zák.č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení
v znení neskorších predpisov

vyvesený na úradnej tabuli obce od 08.02.2014, najmenej v 15-dňovej lehote, bez
pripomienok občanov.

5/Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Štiavnik dňa 28.02.2014
uznesením č 352/2014

6/ Toto VZN nadobúda účinnosť 15 dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce t.j.
Dňom 15.03.2014.

Ing. Štefan Vároš
starosta obce