

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

OBCE KAMENICA NAD HRONOM

č. 1/2013

O NÁJOMNÝCH BYTOCH

Obec Kamenica nad Hronom na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva pre územie obce Kamenica nad Hronom toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 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 s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov, určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú 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.

2. Nájomné byty vystavané podľa predchádzajúceho odseku nemôže obec Kamenica nad Hronom previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 30 rokov¹ od vydania kolaudačného rozhodnutia, počas tejto doby sa musí zachovať nájomný charakter bytov.

§ 2

EVIDENCIA ŽIADOSTÍ A PRIDELOVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec Kamenica nad Hronom prostredníctvom obecného úradu, ktorého adresa je Kamenica nad Hronom č. 106, 943 65 KAMENICA NAD HRONOM.

2. O pridelení nájomného bytu rozhoduje:

a) u novopostavených bytových domoch Obecné zastupiteľstvo v Kamenici nad Hronom na návrh starostu obce

b) pri uvoľnení používaného bytu starosta obce po prerokovaní s obecným zastupiteľstvom.

3. Cieľom výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Kamenica nad Hronom je najmä stabilizácia mladých rodín s deťmi a tým aj stabilizácia materskej školy v obci, z tohto titulu sa pri rozhodovaní o pridelení dvoj alebo trojizbového bytu prihliada najmä na túto skutočnosť t. j. pridelovať dvoj a trojizbové nájomné byty rodinám s dieťaťom alebo viacerými deťmi. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto ustanovenia VZN rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Kamenici nad Hronom. Ďalšími kritériami pri pridelovaní bytov sú:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú bytové aj majetkové pomery, sociálne kritéria a zdravotné dôvody

- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov

- finančné možnosti splácania nájomného.

§ 3

SPÔSOB UŽÍVANIA A SPRÁVY NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME

1. Byty v bytových domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytových domov.
2. Správu bytových domov obstaráva obec Kamenica nad Hronom 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 pridelených podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelných vecí a zmenu užívateľa, ani byt používať na iné účely – len na bývanie.
7. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného 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 byt 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
2. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
3. Žiadateľ resp. spoločne posudzovaná osoba nesmie mať záväzok voči obci Kamenica nad Hronom.
4. Žiadateľ, ktorým má maloleté deti má prednosť pred ostatnými žiadateľmi.
5. V prípade ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní resp. poskytne neúplné alebo nepravdivé údaje v žiadosti alebo v jej prílohách, alebo ich neposkytne v stanovenej lehote OcÚ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.

§ 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 uzavretia 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

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona , ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúce podmienky ustanovené osobitným predpisom⁶ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov

b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 1 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenájíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov

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 VZN a v zákone.

4. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia platenia 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.

5. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.

6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 6 ZÁNÍK 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 4 tohto VZN predĺžená

c) písomnou výpoveďou nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená

d) písomnou výpoveďou zo strany obce ak nájomca:

1. nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN

2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace

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

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. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby

§ 7

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. V zmysle ustanovenia § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bol návrh tohto VZN zverejnený na úradnej tabuli obce Kamenica nad Hronom ako aj na internetovej stránke obce od 28.11.2013 do 14.12.2013.

2. Na tomto VZN obce Kamenica nad Hronom o nájomných bytoch sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Kamenici nad Hronom dňa 16.12.2013

3. V zmysle § 6 ods. 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení bolo toto VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Kamenica nad Hronom ako aj na internetovej stránke obce Kamenica nad Hronom od 17.12.2013 do 31.12.2013.

4. Toto VZN obce Kamenica nad Hronom nadobúda účinnosť dňom 1. januára 2014.

5. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Kamenica nad Hronom č. 1/2010 o podmienkach pridelenia bytov určených na nájom pre obyvateľov obce postavených s podporou štátu.

Ján Elzer
starosta obce

1) § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

2) § 45 – 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov

3) resp. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších zmien a doplnkov

4) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov

5) § 4 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov

6) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov