

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE č. 1

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Hontianske Nemce.

Obecné zastupiteľstvo v Hontianskych Nemciach 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 Hontianske Nemce

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných bytov vo vlastníctve obce Hontianske Nemce a o postupe pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Hontianske Nemce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Hontianske Nemce bude vykonávať správu týchto bytov prostredníctvom spoločnosti v rámci správcovskej zmluvy.
4. Obec Hontianske Nemce garantuje zachovanie nájomného charakteru bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a MDVRR SR minimálne po dobu 40 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. a 277/2015 Z.z. o 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 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 Hontianskych Nemciach doklady o tom, že spĺňajú podmienky určené týmto VZN.
6. Nájomca obecného nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad v Hontianskych Nemciach každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 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.
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.
9. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto VZN.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, Obec Hontianske Nemce prostredníctvom správcu zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.
11. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

§ 4

Režim podávania žiadosti o obecný nájomný byt

Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú a evidujú na n a p o d a t e ľ n i n a Obecnom úrade v Hontianskych Nemciach .

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 za 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 voči obci.

- § 5

Režim pri pridelení obecného nájomného bytu

1. Každá žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti sa evidujú na podateľni a evidujú u zamestankyne poverenej bytovou agendou
2. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí určí nájomcov obecných nájomných bytov. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov 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 dva voľné byty z celkového počtu obecných nájomných bytov. Aktualizácia poradovníka sa bude vykonávať jedenkrát ročne.
3. Obecný úrad v Hontianskych Nemciach zverejní poradovník na úradnej tabuli a stránke mesta. 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 odst.1 tohto VZN.

§ 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 článku 3 ods.1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Hontianskych Nemciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje a rozhodne obecné zastupiteľstvo. 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 článku 3 ods. 1.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Hontianske Nemce a nájomcom.
3. Správca 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 správcovi.
5. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Hontianske Nemce výpoveď nájmu obcou Hontianske Nemce, alebo správcom nastáva ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky stanovené v článku 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 Hontianske Nemce, 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. a 277/2015 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 Hontianskych Nemciach formou dodatkov.

Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Hontianskych Nemciach , dňa 26. 1. 2017 uznesením č.4/2017 a nadobúda účinnosť dňa 13. 2. 2017.

Všeobecne záväzné nariadenie č.7/2007 z 30.10.2007 uznesením č. 5/B/2007 stráca platnosť dňom 13.2.2017

PaedDr. Jozef Nemec, v.r
starosta obce

Vyvesené: 27.1.2017
Zvesené: 13.2.2017