

Obec Rajecká Lesná v zmysle §6 ods. (3) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom nariadení, zverejňuje na 15 dní Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č./2015 o nájomných bytoch.

Obec Rajecká Lesná
Všeobecne záväzného nariadenia č./2015
O nájomných bytoch

NÁVRH

Návrh VZN č./2015 vyvesený na úradnej tabuli v obci Rajecká Lesná dňa: 6.2.2015

Návrh VZN č./2015 zvesený z úradnej tabule dňa: 23.02.2015

VZN č./2015 schválené dňa: 23.02.2015

VZN č./2015 vyhlásené dňa: 23.02.2015

VZN č./2015 nadobúda účinnosť dňa: 10.03.2015

Obec Rajecká Lesná v zmysle §6 a §11, ods. 4, písmeno g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa požiadaviek zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa požiadaviek zákona č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzného nariadenie (ďalej len VZN):

I. Všeobecné ustanovenia

§1 Predmet úpravy

1. Toto VZN upravuje podmienky nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom s podporou štátu a ktorý je vo vlastníctve obce.
2. Jednotlivé byty v nájomnom bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom po dobu 40 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na jednotlivé byty.
3. Správu budovy bude vykonávať správca.

II. Podmienky nájmu

§2 Spôsob užívania a správy nájomných bytov

1. Byty v bytových domoch je možné užívať len na základe nájomného vzťahu.
2. Byty v bytových domoch je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienok určených v tomto VZN.
3. Prenajímateľom bytov je obec.
4. Správu bytových domov vykonáva pre obec správca.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na tri roky.
6. Nájomná zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán a nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po dni zverejnenia zmluvy. Doba nájmu začína plynúť dňom prevzatia bytu nájomcom.
7. Nájomca má právo žiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome.
8. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:

- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu
 - nájomca naďalej spĺňa podmienky nájmcu určené v tomto VZN
 - nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi
9. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená aj v tom prípade, ak sa na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájmom bytu s nájmomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa §558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia. Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu môže obec vypovedať alebo na ďalšie obdobie ju obec nepredĺži.
 10. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu, je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
 11. Správca pred uzatvorením nájomnej zmluvy vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovania splnenia podmienok pre uzatvorenie nájomnej zmluvy. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu tých žiadateľov, ktorí na základe výzvy neaktualizujú údaje v termíne do 30 dní od doručenia výzvy.
 12. Evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu vedie obec.
 13. Do evidencie žiadateľov nebudú zaradení uchádzači, ktorí majú voči obci nedoplatky na miestnych daniach a poplatkoch alebo iné záväzky voči obci.
 14. Nájomcov určí obec zo zoznamu žiadateľov.
 15. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa:
 - prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájmcu a, osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti alebo ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti
 - prevádzať žiadne stavebné úpravy
 - vykonávať podnikateľskú činnosť
 16. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka, výmenu bytov ani prevod vlastníckych práv.
 17. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájomnej zmluvy. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.

§3 Nájomca bytu

1. Žiadateľom môže byť osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov a je spôsobilá na právne úkony.
2. Žiadateľom môže byť občan SR s trvalým pobytom v obci alebo sa po podpísaní nájomnej zmluvy stane občanom obce. Nesplnenie tejto podmienky v lehote 7 dní od podpísania zmluvy o nájme, má za následok zánik nájomného vzťahu.
3. Nájomná zmluva na užívanie bytu v nájomnom bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej priemerný čistý mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (v zmysle zákona č. 125/1998 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov)

- a) prevyšuje jeden a pol násobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne
 - b) prevyšuje jeden a pol násobok a neprevyšuje štvornásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce
4. Priemerný čistý mesačný príjem sa vypočítava z čistého príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

§4 Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržať aktuálne právne predpisy a požiadavky zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. Výšku nájomného a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu určí obecné zastupiteľstvo uznesením v zmysle platných právnych predpisov.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
5. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške 3 mesačného nájmu. Lehota na uloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu a môže byť použitá na úhradu prípadnej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte.
6. Splatnosť nájomného a úhrada za služby poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 28. dňa predchádzajúceho mesiaca.

§5 Zánik nájmu

1. Nájom zaniká
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená
 - písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom
 - písomnou výpoveďou nájomcu
 - smrťou nájomcu a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci
2. So súhlasom obecného zastupiteľstva a štatutárneho zástupcu obce písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca
 - nespĺňa podmienky tohto VZN

- hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - využíva byt bez súhlasu vlastníka na iné účely, porušuje pokojné bývanie, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov
4. Nájom bytu zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia zásielky určený príslušným doručovacím úradom.
 5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 6. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

§6 Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Po ukončení nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.

Zverejnené dňa: 6.2.2015