

	Všeobecne záväzné nariadenie	Číslo: 2/2015
	OBEC HLINÍK NAD HRONOM	

v súlade s ustanoveniami § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
v znení neskorších predpisov **v y d á v a**

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

o nakladaní s nájomnými bytmi

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN) na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov)

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	09.03.2015
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa :	09.03.2015
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	09.03.2015
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	19.03.2015
Pripomienky zasielať - písomne na adresu: Obec Hliník nad Hronom, Železničná 320 966 01 Hliník nad Hronom - elektronicky na adresu: prednosta@hliniknadhronom.sk	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	20.03.2015

Schválené všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní OZ č. 02/2015 dňa:	24.03.2015
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	26.03.2015
VZN nadobúda účinnosť dňom:	01.05.2015

Vladimír Mikuláš
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo obce Hliník nad Hronom sa podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov vo vlastníctve obce Hliník nad Hronom, (ďalej iba „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu.
2. NB sú bytmi vo vlastníctve obce Hliník nad Hronom, s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Správu nad uvedenými NB bude vykonávať obec Hliník nad Hronom.

Čl. II. Postup pri zaevidovaní žiadateľov o NB

1. Fyzická osoba (ďalej len žiadateľ), ktorá dovŕši 18 rokov veku, má možnosť podať žiadosť o prenájom NB (ďalej len žiadosť) na Obecnom úrade v Hliníku nad Hronom (ďalej len OcÚ).
2. Obec vedie samostatnú evidenciu žiadateľov o NB postavenú z prostriedkov ŠFRB a obce Hliník nad Hronom, ktorí spĺňajú podmienky stanovené v tomto nariadení.
3. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, datovaná, s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená na OcÚ.
4. Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti o prenájom NB do príslušnej evidencie:
 - a) žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu¹ na predpísanom tlačive, ktoré mu vydá príslušný útvar OcÚ,
 - b) žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná.
5. Príslušný útvar OcÚ na základe preskúmanej úplnosti dokladov priložených k žiadosti a posúdenia plnenia podmienok v zmysle tohto nariadenia zaradí žiadosť do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné byty. V prípade nesplnenia stanovených podmienok príslušný útvar OcÚ zašle žiadateľovi písomné vyrozumienie.

Čl. III. Posudzovanie žiadostí

1. Príslušný útvar OcÚ
 - a) posúdi žiadosť o prenájom nájomného bytu postaveného s podporou prostriedkov ŠFRB v zmysle § 2 tohto nariadenia a Zákona č. 443/2010,

¹ § 3 Zákona č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- b) posúdi čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu ², ktorý musí dosahovať ku dňu žiadosti minimálne úroveň platného životného minima zvýšeného o 100 €, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za ostatných 6 mesiacov spätne od podania žiadosti o prenájom nájomného bytu. Zároveň čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu ³ nesmie za predchádzajúci kalendárny rok presahovať maximálnu hranicu príjmu určenú v § 22 Zákona č. 443/2010, t.j.:
- (1) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - (2) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - a. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - b. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - c. aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
2. Pri obsadzovaní uvoľneného nájomného bytu bude komisií sociálnej a bytovej predložený zoznam žiadateľov o nájomný byt spĺňajúcich podmienky odseku 1 tohto článku, ktorá odporučí budúcich nájomcov pri zohľadnení súčasnej bytovej situácie žiadateľa, trvalého pobytu žiadateľa, počtu nezaopatrených detí v rodine žiadateľa a termínu kompletizácie žiadosti. Následne Obecné Zastupiteľstvo Obce Hliník nad Hronom na základe podkladov z odseku 2 tohto článku schváli uzatvorenie nájomnej zmluvy s budúcim nájomcom.

Čl. IV.

Režim nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu najviac 3 roky – v nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu, pri dodržaní nasledovných podmienok:
 - a) Nájomná zmluva sa uzatvorí aj so žiadateľom žijúcim v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka opakovaného prenájomného bytu
 - (1) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. III, ods. 1 a) (1),
 - (2) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. III., ods. 1 a) (2).
 - b) Žiadateľ musí mať uhradené všetky záväzky voči obci Hliník nad Hronom, napr. poplatky za komunálny odpad, daň z nehnuteľností, poplatok za psa, nájomné za predchádzajúce obdobie, a.i.
2. Nájomná zmluva k bezbariérovému bytu sa bude uzatvárať na dobu najviac 10 rokov. Ak medzi žiadateľmi nie je osoba ťažko zdravotne postihnutá resp. osoba s ktorou ťažko zdravotne postihnutá osoba žije v spoločnej domácnosti, prideli sa bezbariérový byt žiadateľovi spĺňajúcemu kritériá, s uzatvorením nájomnej zmluvy iba na jeden rok.
3. 10 % z celkového počtu NB, t.j. 2 byty ponechať pre účely obce.
4. Výška nájmu je stanovená na **100,61 € + 19,39 €** na bežné opravy, t.j. spolu **120,00 €**. Každý nájomník si bude uhrádzať samostatne náklady na kúrenie, plyn, elektriku, vodné a stočné, odvoz odpadu.

² § 3 Zákona č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

³ § 3 Zákona č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

5. Pri podpísaní nájomnej zmluvy nájomníci uhradia do pokladnice Obecného úradu obce Hliník nad Hronom hotovosť vo výške 2-násobku mesačného nájmu. Tieto finančné prostriedky im budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu, ak nebudú mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním NB.
6. Ak je voľný bezbariérový NB a na Obecnom úrade nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname uchádzačov o NB určený žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva na bezbariérový NB na dobu určitú 1 rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

Čl. V

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia nájmu vždy najviac o 3 roky. V prípade bezbariérového bytu sa nájomná zmluva uzatvára na dobu najviac 10 rokov.
2. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
3. Nájomca NB, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 2 mesiace pred termínom skončenia nájmu doručiť na Obecný úrad v Hliníku nad Hronom žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a všetky potrebné doklady na posúdenie plnenia podmienok v zmysle tohto nariadenia.
4. Žiadosť na opakované uzavretie nájomnej zmluvy posudzuje komisia sociálna a bytová, a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Hliník nad Hronom.

Čl. VI.

Zásady správy NB

1. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba ich nájomcovia a ich príbuzní, ktorí s nimi žijú v spoločnej domácnosti (deti, rodičia).
2. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
3. U týchto bytov nemožno realizovať výmenu bytov.
4. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
5. Nájomcovia pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, predložia na Obecný úrad potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok všetkých spoločne posudzovaných osôb.
6. Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne za predchádzajúci kalendárny rok pred ukončením doby nájmu čiastku určenú podľa § 4 ods. 1 tohto nariadenia, môže s nájomcom byť uzavretá nová nájomná zmluva najviac na 1 rok, avšak iba v prípade, že v zozname uchádzačov o NB nie je evidovaná žiadna žiadosť, ktorá spĺňa kritériá pre pridelenie bytu podľa čl. 3 tohto VZN.

7. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
9. Súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí si miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Táto zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
10. V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady nájomcu, na miesto určené v zápisnici.
11. Pre byty, ktoré sú určené pre potreby obce, platia tie isté finančné podmienky na pridelovanie bytov. Byty budú pridelené na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva.

Čl. VII. Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, podľa nájomnej zmluvy.
2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
4. Písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca:
 - a) Hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu, za čas dlhší ako 2 mesiace.
 - b) Alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
 - c) 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 dome.
 - d) Nevyužíva byt bez vážnych dôvodov.
 - e) Bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Výnimku z tohto VZN môže schváliť iba Obecné zastupiteľstvo, s podmienkou, že táto nie je v rozpore s so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Toto nariadenie sa môže meniť a dopĺňať Obecným zastupiteľstvom obce Hliník nad Hronom podľa potrieb obce a podľa právnych noriem schválených po účinnosti tohto nariadenia.
3. Ruší sa Všeobecne záväzné nariadenie obce Hliník nad Hronom 08/2012 o nakladaní s nájomnými bytmi.
4. Toto nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Hliník nad Hronom dňa 24.03.2015 uznesením č. 24/2015-OZ/02 a nadobúda účinnosť dňom 01.05.2015

Vladimír Mikuláš
starosta obce