

O B E C I Ž A

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 2/2019

o nakladaní s nájomnými bytmi na území obce Iža

- Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 08.02.2019
- zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa : 08.02.2019
 - zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 08.02.2019

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 18.02.2019

Doručené pripomienky (počet) : 1

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa 19.2.2019

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa 21.2.2019

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Iži dňa 25.2.2019 pod č. : 2/2019/VZN

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Iža dňa : 4.3.2019

VZN zvesené z úradnej tabule obce Iža dňa : 31.3.2019

VZN zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce: od 4.3.2019 do 31.3.2019.

VZN zverejnené na webovom sídle obce dňa : 4.3.2019

VZN nadobúda účinnosť dňom 19.3.2019

za obec :

Obecné zastupiteľstvo v Iži na základe § 4 ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov **v y d á v a** pre katastrálne územie obce Iža toto

v š e o b e c n e z á v ä z n é n a r i a d e n i e

č. 2/2019

o nakladaní s nájomnými bytmi na území obce Iža

Úvodné ustanovenie

§ 1

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie postupu vybavenia žiadosti o nájomný byt, splnenie podmienok pre pridelenie nájomného bytu, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov vo vlastníctve obce Iža a určiť pravidlá a spôsob pri nakladaní s bytmi.

Nájomný charakter bytov v bytových domoch obec Iža zachová po dobu najmenej 30 rokov v zmysle § 11, ods. 1, písm. a) bod 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako zákon č. 443/2010 Z.z.) .

2) Tieto nájomné byty sú určené najmä pre žiadateľov:

a) z ktorých aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere a to platí aj v čase podania žiadosti;

b) ktorí nie sú vlastníkami, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo rodinného domu. Ak je žiadateľom nájomca, zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom. Ak je žiadateľ vlastníkom bytu alebo rodinného domu a nemôže ho z nejakých dôvodov užívať, alebo ním disponovať, tieto dôvody individuálne preverí komisia ekonomická a správy majetku, alebo komisia sociálna a zdravotná (ďalej len „komisia“); o pridelení nájomného bytu rozhodne v plnej miere obecné zastupiteľstvo na návrh komisie.

c) ktorí nemajú žiadne finančné záväzky voči obci Iža, hlavne s ohľadom na miestne dane a poplatky; okrem prípadu uvedeného v ustanovení § 4 ods.1 písm. a) tretia veta tohto VZN.

d) ktorých príjem nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zák. č. 443/2010 Z.z. alebo ktorých príjem nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. b) zák. č. 443/2010 Z.z.;

e) ktorých priemerný mesačný príjem a taktiež osôb spoločne posudzovaných, musí byť vyšší ako súčet súm za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a životného minima pre danú rodinu (domácnosť). Musí dokladovať príjem za predchádzajúci kalendárny rok, resp. posledné jedno-ročné obdobie, ktoré možno vykazovať. V prípade, ak žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná nedosahujú požadovanú výšku príjmu musia mať ručiteľa (ručiteľov). Títo ručitelia budú súhlasiť so spísaním „Dohody o ručení v zmysle § 546 Občianskeho zákonníka“, predmetom ktorého bude ručenie a uznanie záväzkov zo zmluvy o nájme bytu;

f) žiadateľ, ktorý žiada pridelenie bezbariérového bytu predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia, v zmysle prílohy č. 1 tohto VZN.

Žiadosť o pridelenie bytu, náležitosti, jej posúdenie a rozhodnutie o pridelení bytu

§ 2

1) Žiadosť musí obsahovať:

a) meno a priezvisko, rodné meno žiadateľa/-ky, dátum a miesto narodenia, trvalý pobyt žiadateľa, rodinný stav, tieto údaje tiež o jeho manželovi/-ke, priateľovi/-ke, druhovi/družke, ich deťoch;

b) odôvodnenie žiadosti;

c) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani jeho manžel/-ka, druh, družka) nie je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového domu, alebo rodinného domu, ak také vyhlásenie nemôže doložiť, a je väčšinovým vlastníkom, je povinný uviesť dôvody, prečo nemôže nehnuteľnosť užívať;

d) žiadateľ o pridelenie bezbariérového bytu predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

2) V dotazníku žiadateľ uvedie pravdivé skutočnosti obsiahnuté v § 1 ods. 2 a v § 2 ods. 1 tohto VZN. Žiadosť musí obsahovať dôvody podania žiadosti a musí byť datovaná a podpísaná žiadateľom. Súčasťou žiadosti sú aj prílohy – doklady: potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného platu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcu sa preukáže výška dôchodku rozhodnutím Sociálnej poisťovne, čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu, doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia v zmysle prílohy č. 1 k tomuto VZN, resp. iné potvrdenia preukazujúce pravdivosť skutočností uvedených v žiadosti a dotazníku, okrem tých, ktoré sú Obecnému úradu známe z jeho činnosti.

3) Náležitosti žiadosti a dotazníku referent podateľne v rámci svojich možností preverí, skompletizuje a predloží na posúdenie do komisie ekonomickej a správy majetku a komisie sociálnej a zdravotnej /ďalej len komisia/.

4) Komisia posúdi žiadosť a predloží návrh obecnému zastupiteľstvu na zaradenie alebo nezaradenie do poradovníka.

5) Z poradovníka sa žiadateľ vyradí, ak:

a) odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej,

b) odmietne pridelený byt, alebo nepodpíše nájomnú zmluvu

6) Komisia v prvom rade odporučí prideliť byt tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá § 1, ods. 2 tohto VZN a majú aspoň jedno maloleté dieťa (mladá rodina, manželia alebo osamelý rodič, aspoň s jedným maloletým dieťaťom). Ďalej budú uspokojení žiadatelia, za predpokladu existencie voľných nájomných bytov, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 tohto VZN (bezdetní manželia, rozvedení, slobodní alebo inak osamelí);

7) Komisia môže odporučiť prideliť byt žiadateľovi mimo poradovníka v prípade naliehavosti riešenia bytovej otázky v dôsledku živeľnej pohromy, havárie, krízovej situácie alebo z iného závažného dôvodu.

8) Po kladnom vybavení žiadateľov, komisia odporučí prideliť byt za predpokladu existencie voľných nájomných bytov tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 tohto VZN. Každé pridelenie nájomného bytu budúcim nájomníkom individuálne preverí komisia a na jej

odporúčanie o pridelení nájomného bytu rozhodne v plnej miere Obecné zastupiteľstvo. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, zoradení vzostupne podľa dátumu podania kompletnej žiadosti na Obecný úrad. Schválené znenie poradovníka žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli obce Iža.

9) Referent podateľne na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o zaradení, resp. nezaradení do poradovníka.

Zvláštny režim nakladania s bytmi

§ 3

1) Pri prenájme bezbariérového bytu fyzickej osobe v zmysle ustanovenia § 22, ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z., pri budovaní bytovej jednotky je možné zväčšiť štandardnú podlahovú plochu uvedenú v § 22 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. Takýto byt je určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, v zmysle prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z. - Zoznam zdravotných postihnutí;

2) Nájomné byty bezbariérové sú určené:

a) pre žiadateľov s ťažkým zdravotným postihnutím s uvedením diagnózy v doklade, ktorá diagnóza je uvedená v prílohe č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z.;

b) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v doklade o diagnóze, jeho manžela /-ky/ a prípadne jeho deti;

c) žiadatelia vymedzení v ods. 1 musia spĺňať tieto podmienky – ich príjem nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 22, ods. 3, písm. b) bod 1 zák. č. 443/2010 Z. z.

3) Zoznam diagnóz zdravotných postihnutí je prílohou č. 1 tohto VZN.

4) Náležitosti žiadosti a dotazníku referent podateľne v rámci svojich možností preverí, skompletizuje a predloží na posúdenie do komisie.

5) Referent podateľne na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva informuje žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím do 30 dní od schválenia žiadosti o zaradení, resp. nezaradení do poradovníka.

6) Ak je voľný bezbariérový byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku o bezbariérový byt žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový byt v zmysle § 12 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z.z. maximálne na dobu jedného roka. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

7) Po kladnom vybavení žiadateľov uvedených v odseku 6, komisia odporučí prideliť byt za predpokladu existencie voľných bezbariérových bytov tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá tohto VZN. Každé pridelenie bytu budúcim nájomníkom individuálne preverí komisia a na jej odporúčanie o pridelení nájomného bytu rozhodne v plnej miere Obecné zastupiteľstvo.

8) Pre pridelení bezbariérového bytu na ustanovenie §2 ods.5, písm.b) sa neprihliada.

Náležitosti nájomnej zmluvy a povinnosti nájomcu

§ 4

1) Nájomná zmluva obsahuje tieto náležitosti ¹:

a) Začiatok a skončenie nájmu;

b) Dobu nájmu:

- Doba nájmu môže byť maximálne dohodnutá na 3 roky. Pri plnení nájomnej zmluvy môže byť nájomný vzťah opakovane predĺžovaný maximálne na dobu 3 roky. Ak nájomca má nedoplatky na nájomnom, alebo iné pozdĺžnosti voči obci, možno nájomnú zmluvu opakovane uzavrieť na 1 rok za podmienku, že nájomca uzavrie splátkový kalendár na amortizáciu nedoplatku.
- Doba nájmu dohodnutá viac ako tri roky môže byť, ak je nájomca osoba so zdravotným postihnutím alebo ak je nájomca osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt podľa osobitného predpisu v zmysle § 12, ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. Doba nájmu v takomto prípade môže byť dohodnutá maximálne na desať rokov;
- Ak obec Iža nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od osôb, ktoré sú uvedené v § 1 ods. 2 tohto VZN, uzatvorí obec nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok;

c) Výšku mesačného nájmu, ktorú určuje obecné zastupiteľstvo;

d) Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy;

e) Predpis mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob výpočtu;

f) Evidenčný list osôb, ktorí majú v byte bývať a opis bytu a príslušenstva, dohodu o ručení, ak je príjem podľa tohto VZN nedostatočný;

g) Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom sa opisuje stav nájomného bytu, opis príslušenstva nájomného bytu a záväzok nájomcu uviesť nájomný byt do pôvodného stavu.

2) Nájomná zmluva obsahuje aj nasledovné povinnosti nájomcu :

a) povinnosť nájomcu umožniť vstup prenajímateľovi do nájomných bytov za účelom kontroly nájomného bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu meračov médií (vodomer, plynomer, elektromer a pod.) na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení;

b) povinnosť nájomcu pri uzatváraní nájomnej zmluvy je oznámiť prenajímateľovi osobné údaje ostatných príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať. Títo budú uvedení v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb bývajúcich, nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a zabezpečí, aby všetci spolubývajúci boli prihlásení na trvalý pobyt, alebo prechodný pobyt v obci Iža. V prípade, že by sa niektorý spolubývajúci odmietol prihlásiť na trvalý pobyt v obci Iža, nebude nájomcovi umožnené zapísať spolubývajúceho do evidenčného listu. Kontrolu tohto ustanovenia bude vykonávať pracovník obce vždy pri uzatváraní nájomných zmlúv;

c) povinnosť nájomcu k termínu ukončenia nájmu, byt uvoľniť a odovzdať ho na základe spísaného protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, pričom nájomca, resp. ručiteľ nesie zodpovednosť za spôsobené škody;

d) zákaz umiestnenia a pripevnenia na strechu, obvodový múr alebo okno terestriálnu alebo parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie, resp. šnúry na prádlo, bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka – obce Iža

e) zákaz vykonávať v byte akúkoľvek podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu vlastníka bytu;

¹ § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z.

- f)** zákaz dať prenajatý byt do ďalšieho nájmu alebo podnájmu tretím osobám, teda bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní);
- g)** zákaz bez súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom byte zvieratá (napr. pes, mačka a iné), o povolenie nájomca musí požiadať písomnou formou. Obec svoje stanovisko zašle žiadateľovi až po písomnom súhlase 3/5 väčšiny nájomníkov v bytovom nájmomnom dome,
- h)** povinnosť nájomcu znášať náklady spojené so znovu zapojením a s prevádzkovaním meračov na elektrickú energiu dodávanú do bytu ak ich spôsobil ako neplatič a tieto boli odpojené;
- i)** záväzok nájomcu pri ukončení nájomného vzťahu urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom na nich alebo na nového nájomcu.
- j)** Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 687 ods.2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5 až § 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv;
- k)** Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, (nad rámec bežnej údržby a drobných opráv § 687 ods.2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5 až § 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.), ktoré je nutné vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv;
- l)** nájomca berie na vedomie, že nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vŕtať diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vŕtať diery do plastových okien a iné), v opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do takého stavu, v akom ho nájomca prevzal;
- m)** Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu;
- n)** záväzok nájomcu a osôb ktoré sa v byte zdržiavajú dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhŕňať sneh z prístupovej cesty vedúcej do budovy a zo schodov;
- o)** povinnosť nájomcu pri uzatvorení nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. uhradiť finančnú zábezpeku vo výške **šest'** mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy; spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,

Povinnosti správcu

§ 5

- 1)** Správca okrem povinností vyplývajúcich mu zo všeobecne záväzných predpisov povinný :

- a) určiť výšku nájmu resp. zmenu výšky nájmu na základe schválenia Obecným zastupiteľstvom;
- b) zabezpečiť včasné vypracovanie vyúčtovania;
- c) viesť fond opráv na jednotlivé bytové domy, v zmysle schváleného VZN;
- d) začať konanie vo veciach ukončenia nájomnej zmluvy a vymáhania dlhu pri neplatičoch v prípade, že nájomník neuhradí nájom za tri mesiace.

Zánik nájmu

§ 6

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou².
- 2) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neplatí pre zánik nájmu bytu podľa tohto VZN.
- 3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa použije zásielka doporučená s návratkou.

Záverečné ustanovenia

§ 7

- 1) Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto všeobecne záväznom nariadení sa spravujú príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 2) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom Iža dňa 25.2.2019 uznesením č. 2/2019/VZN a nadobudne účinnosť pätnástym dňom od vyhlásenia.
- 3) Všetky zmeny a doplnky všeobecne záväzného nariadenia podliehajú schváleniu obecného zastupiteľstva v Iži.
- 4) Nadobudnutím účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší platnosť VZN č. 1/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi na území obce Iža schválené dňa 28.3.2011.

V Iži dňa 4.3.2019

Ing. István Domin
starosta obce

² Nájom je možné vypovedať v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.