



OBEC IVANKA PRI NITRE

Obec Ivanka pri Nitre na základe § 6 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 2 písmeno b zákona č.607/2003 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie

číslo 2/2011

**O podmienkach pridelovania bytov a správy
bytových domov obstaraných s použitím verejných
prostriedkov na účely sociálneho bývania**

Článok I

Úvodné ustanovenia

1/ Týmto všeobecne záväzným nariadením /ďalej len VZN/ sa upravujú podmienky prenájmu nájomných bytov v obci Ivanka pri Nitre, na ktoré bol poskytnutý úver zo štátneho fondu rozvoja bývania a nenávratná dotácia z MVRRSR.

2/ Byty v bytových domoch je možno užívať len v rámci nájomného vzťahu. Na práva a povinnosti ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok II

Podmienky prenajímania bytov

V zmysle zákona č 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní oprávnenou fyzickou osobou je :

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 domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávaciu, kultúrnu činnosť, alebo ochranu pre obyvateľov obce

c/Osoba, ktorej vznikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu *1/ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov

d/Osoba žije v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu *2/

e/ Podmienky ustanovené v odsekoch a-c sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok III

Nájomná zmluva

1/ 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 plnenie spojené s užívaním nájomného bytu, alebo aspoň spôsob ich výpočtu
- f) Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- g) Podmienky za zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
- h) Skončenie nájmu
- i) Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

2/Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu ak nájomca je osoba podľa čl. II ods. 4, 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 zmluve a tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4/ Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa čl. II ods. 1 môže obec uzavrieť zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom ktorý k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

- a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. II ods. 1
- b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. II. ods. 2 písm. a,b,c,

5/ Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v čl. II ods.1-4, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok

6/Súčasťou nájomnej zmluvy bude aj dohoda o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného a lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr však musí byť uhradená pri podpise nájomnej zmluvy.

7/ Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke

8/Finančná zábezpeka je tvorená z vkladu nájomcov a úrokov z vkladov

9/Finančnú zábezpeku možno použiť na:

a/úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu

b/úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu po skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

c/úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu

d/iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase obecného zastupiteľstva

10/Finančnú zábezpeku zúčtuje a aktuálnu zostatkovú sumu vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade že z finančnej zábezpeky bude potrebné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

11/Finančnú zábezpeku vrátane výnosov z úrokov môže obec v priebehu rozpočtového roka prechodne a na dobu určitú účelovo použiť na úhradu splátok úveru na obstaranie nájomných bytov vrátane úrokov a za služby spojené s užívaním nájomných bytov, prípadne pri mimoriadnych a havarijných situáciách. O dočasnom a mimoriadnom použití týchto prostriedkov rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.

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

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

Článok IV

Podmienky pre zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov

1/Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o nájomné byty v bytovom dome v prípade ak okrem všeobecných podmienok zakotvených v právnych predpisoch splní podmienku článku II. tohto VZN

2/Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach prideľovania nájomných bytov podáva Obec Ivanka pri Nitre prostredníctvom Obecného úradu v Ivanke pri Nitre/ ďalej len „prenajímateľ“/

Prenajímateľ rovnako vydáva záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti .Zoznam príloh žiadosti tvorí príloha č.1 tohto VZN

3/Prenajímateľ na základe kontroly úplnosti údajov v žiadosti zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomné byty.

4/Zoznam uchádzačov o pridelenie bytu vedie obecný úrad podľa termínu doručenia kompletnej žiadosti.

5/V prípade ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, alebo poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti, alebo v prílohách k nej , prenajímateľ takéhoto žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomný byt nezaradí resp. žiadateľa zo zoznamu vyradí o čom ho písomne upovedomí.

6/Aktuálny zoznam žiadateľov o nájomné byty po každej zmene zverejní prenajímateľ spôsobom v obci obvyklým.

7/ Žiadateľ je povinný k 31.01. každého kalendárneho roka zaslať na Obecný úrad Ivanka pri Nitre obnovenú žiadosť spolu s dokladmi o splnení podmienok z článku II (Podmienky prenajímania bytov) tohto VZN. V prípade nesplnenia tohto bodu, bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov o nájomné byty.

Bod 7/ je doplnený a schválený uznesením č.115/2015-OZ zo dňa 26.11.2015.

Článok V

Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1/ Zo zoznamu žiadateľov o nájomné byty v bytovom dome zostaví bytová komisia pri obecnom zastupiteľstve návrh poradovníka žiadateľov o nájomné byty a predkladá ho na rokovanie obecného zastupiteľstva vždy, ak nastane možnosť na pridelenie nájomného bytu obce.

2/Návrh poradovníka prerokováva a schvaľuje obecné zastupiteľstvo svojim uznesením

3/Prenajímateľ následne vydá rozhodnutie o pridelení nájomného bytu a vyzve nájomcu ktorému bol byt odsúhlasený do prenájmu na podpis nájomnej zmluvy.

4/Ak žiadateľ do 10 dní od výzvy na podpis nájomnej zmluvy odmietne pridelený byt, nie je schopný alebo ochotný plniť podmienky zmluvy nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu, jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Článok VI

Nájomné

1/Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.

2/Cena nájomného je upravená na základe Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov. Konkrétna výška nájomného je stanovená uznesením obecného zastupiteľstva.

3/Z vybraného nájomného prenajímateľ hradí náklady obstarania bytu a vytvára fond opráv . Jeho tvorbu upravuje zákon. Konkrétny postup jeho tvorby , výšku a použitie upravuje osobitná smernica obce schválená obecným zastupiteľstvom, účinná od 1.1.2012

4/Cena služieb je stanovená podľa platných cenových predpisov a je súčasťou nájomnej zmluvy Jej skladbu a výšku stanovuje obecné zastupiteľstvo uznesením .

Článok VII

Osobitné ustanovenia

1/Nájomné zmluvy ktoré obec uzavrela s nájomcami do 31.12. 2010 a sú naďalej platné a ostáva v platnosti aj ustanovenie o dohodnutej výške finančnej zábezpeky.

2/Výšku nájomného, cenu služieb od 1.1.2012 stanoví obecné zastupiteľstvo svojim uznesením, rovnako aj percento tvorby fondu opráv. Prenajímateľ tieto skutočnosti upraví v platných nájomných zmluvách dodatkom nájomnej zmluvy do 31.12.2011.

3/Každú zmenu výšky nájomného a ceny služieb schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením

4/ Zmenu ceny prenájmu vo vzťahu k nájomcovi, termín jej účinnosti upravuje prenajímateľ dodatkom nájomnej zmluvy

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1/VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Ivanke pri Nitre uznesením číslo: 60/2011-OZ zo dňa 28.10.2011 ako úplné znenie VZN číslo 2/2011.

2/ Toto VZN bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 23.09.2011 a zvesené dňa 24.10.2011. Nadobúda účinnosť dňom 1.1.2012.

3/Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č 1/2002 a jeho dodatok č.1 zo dňa 2.4.2007.

V Ivanke pri Nitre, dňa 02.11.2011

Ľuboš Gál

starosta obce

Odkazy:

*1 /§ 45 až 59 zákona č.36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

*2/ napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

Príloha číslo 1

K žiadosti o pridelenie nájomného bytu v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania je povinnosť priložiť tieto doklady:

*splnenie podmienky spôsobilosti na právne úkony

*potvrdenie o príjme žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok

*preukázanie osamelosti rodiča s nezaopatreným dieťaťom

*preukázanie, že aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce

*preukázanie že žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, nájomcom alebo vlastníkom bytu a nemôže si obstaráť bývanie vlastným pričinením