



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE MALČICE

č. 3/2019

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v BJ č.177

Obecné zastupiteľstvo v Malčiciach podľa §4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa §6. ods. 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 Malčice.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných bytov vo vlastníctve obce Malčice a o postupe pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Malčice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

§ 2

Režim nakladania s obecnými nájomnými bytmi

1. Obecné nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 a 277/2015 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nasledujúce ďalšie podmienky:
 - a) 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.
 - b) 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 prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákona.
4. U predmetných bytov nemožno realizovať výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe.
5. U predmetných bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
6. Žiadateľ je povinný predložiť na Obecný úrad v Malčiciach doklady o tom, že spĺňajú podmienky určené týmto VZN.
7. Nájomca obecného nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Malčiciach 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.
8. 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.
9. 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.
10. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto VZN.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúha, Obec Malčice prostredníctvom správcu zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.
12. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 20.dňa predchádzajúceho mesiaca.

§ 4

Režim podávania žiadosti o Obecný nájomný byt

1. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Malčiciach.

K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je nutné priložiť:

- a) 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),
- b) Čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru.

§ 5

Režim pri pridelení obecného nájomného bytu

1. Každá žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti eviduje a zhromažďuje obecný úrad, následne sa žiadosti prerokujú v Obecnom zastupiteľstve.
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, miest a zamestnania a počtu osôb v domácnosti. Aktualizácia poradovníka sa bude vykonávať jedenkrát ročne.
3. Obecný úrad v Malčiciach zverejní poradovník na úradnej tabuli a stránke obce. 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 ods. 1 tohto VZN.
5. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Malčice, pochádzajúcich z obce Malčice.

§ 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 Malčiciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo rozhodne o predĺžení nájomnej zmluvy. 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 Malčice a nájomcom.
3. Správca je povinný vlastníkovi bytov ohlásiť bez odkladu:
 - a) Uvoľnenie bytu,
 - b) Nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu,
4. Neplnenia si povinností nájomcom podľa nájomnej zmluvy.
5. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi.
6. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Malčice výpoveď nájmu obcou Malčice alebo správcom nastáva ak nájomca:

- a) Nesplňa 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 Malčice 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.
7. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§8 Nájomná zmluva

1. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesť mesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
2. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisí s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
3. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

§ 9 Domový poriadok

1. Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

§ 10 Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.

2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Malčiciach formou dodatkov.
3. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Malčiciach, dňa 24.10.2019 uznesením č. 123/2019.

V Malčiciach dňa 24.10.2019

Návrh VZN schválený na OZ dňa: 24.10.2019

Vyvesené na úradnej tabuli dňa: 25.10.2019

Účinnosť nadobúda dňa 8.11.2019

Ing. Monika Hamzová
Starostka obce