

Obec Martovce v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie obce Martovce č. 3/2014

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov - BD 6 b.j.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

2) Nájomné byty „BD 6 b.j.“ (ďalej len „bytový dom“) sú vo vlastníctve obce Martovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Martovce (ďalej ako „obec“ alebo „prenajímateľ“) zachová odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po dobu minimálne 30 rokov nájomný charakter bytov u všetkých bytových jednotkách a minimálne po túto dobu platí zákaz prevedenia týchto bytov do osobného vlastníctva.

§ 2

Všeobecné podmienky nájmu a spôsob užívania bytov

1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.

2) Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) splňujúcim podmienky § 22 ods. 3 č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákona o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:

- a) žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci,
- b) žiadateľ v čase podania žiadosti bol minimálne po dobu 1 roka pred podaním žiadosti samostatne zárobkovo činnou osobou a tento stav trvá, alebo mal trvalý pracovný pomer a tento trvá a nie je v čase podania žiadosti vo výpovednej lehote,
- c) žiadateľ nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
- d) ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v §4 ods. 1 písm. e) tohto VZN.

3) Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iné obsahuje:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku a splatnosť mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku a splatnosť úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,

- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 4) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, v lehote určenej obcou, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude zúčtovaná po skončení nájmu so zreteľom na § 2 ods. 9) VZN.
- 5) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím v zmysle § 12 ods. 2) písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania alebo osoba ktorej sa poskytuje bytová náhrada zmysle § 12 ods. 2 písm. b) a § 22 ods. 3) písm. d) zákona o dotáciách na rozvoj bývania pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže byť najviac desať rokov.
- 6) V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájomnej zmluvy a zákona o dotáciách na rozvoj bývania, pričom prenajímateľ o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné pri súčasnom splnení týchto podmienok:
- a) nájomca splňuje podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
 - b) nájomca podá žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote troch mesiacov pred skončením nájmu,
 - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) nájomca má trvalý pobyt na území obce,
 - d) nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci,
 - e) naďalej splna podmienky určené v tomto VZN,
 - f) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 7) Vo zvláštnych prípadoch nájmu vymedzených § 12 ods. 5) a 6) zákona o dotáciách na rozvoj bývania s použijú ustanovenia § 2 ods. 1) až 6) VZN primeraným spôsobom.
- 8) V nájomných bytoch nemožno bez písomného povolenia prenajímateľa:
- a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (napr. manžel, druh, deti apod.)
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv
- 9) K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí, evidencia žiadateľov o nájomný byt

- 1) Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa podávajú obci, ktorá vedie evidenciu žiadostí, podľa dátumu podania žiadosti, pričom skoršie podané žiadosti sa vybavujú prednostne. V prípade uvoľnenia nájomného bytu obec vyzve žiadateľa v poradí na doloženie nasledujúcich dokladov:
- a) popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledné 3 roky spolu s odôvodnením bytovej potreby žiadateľa,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,

- c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
- d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
- e) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
- 2) Obec skontroluje úplnosť žiadosti o nájomný byt a doložených dokladov podľa § 3 ods. 1 VZN a úplnú žiadosť predloží obecnému zastupiteľstvu na rozhodnutie. V prípade nezrovnalostí vyzve žiadateľa so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov alebo doplnenie dokladov.
- 3) Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
- 4) O pridelení nájomného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.


§ 4

Záverečné ustanovenia

- 1) V prípade záležitostí výslovne neupravených v tejto VZN sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona o dotáciách na rozvoj bývania.
- 2) VZN bolo prejedané a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Martovce dňa 11.12.2014.

V Martovciach dňa, 11.12.2014




Ing. István Keszeg
starosta obce