

OBEC BAKA



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Baka č. 4/2015
o podmienkach prenajímania nájomných bytov v bytových domoch postavených
z verejných finančných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Zverejnené pred schválením: 20.04.2015
Zvesené pred schvaľovaním: 20.04.2015

Schválené: 12.05.2015 uznesením č. 41/2015
Vyvesené po schválení: 12.05.2015
Účinnosť nadobúda dňa: 27.05.2015

Obec Baka vychádzajúc z ust. § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a tiež so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov v bytových domoch postavených z verejných finančných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len ako „VZN“) je úprava podmienok prenajímania nájomných bytov v bytových domoch postavených z verejných finančných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, ktoré sú vo vlastníctve Obce Baka (ďalej len ako „byt“ alebo „nájomný byt“).
2. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme.
3. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

§ 2

Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickej osobe, ktorá je občanom Slovenskej republiky, má na území SR trvalý pobyt, dovŕšila 18 rokov veku a spĺňa podmienky určené týmto VZN.
3. Obec Baka – ako prenajímateľ bytu (ďalej aj ako „prenajímateľ“), uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. 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 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.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú a to na jeden rok počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 6. tohto VZN.
6. Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 z. č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d/ z. č. 50/1976 Zb.), dohodnutá doba nájmu je tri roky alebo ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d/ z. č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, tak doba nájmu je jeden rok.
7. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, ďalej v z. č. 443/2010 Z. z., ako aj podmienok uvedených v § 2 bod 9. tohto VZN.

8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 7. možno uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
- a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a/ z. č. 443/2010 Z. z.,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b/ z. č. 443/2010 Z. z..
9. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
- a/ Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a
 - b/ Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nie sú výlučnými vlastníčkmi bytu alebo rodinného domu na území SR a
 - c/ Nájomca má trvalý pobyt na území Obce Baka popr. sa hodlá natrvalo usadiť v Obci Baka a splňa všetky ostatné kritéria podľa prísl. všeobecne záväzných právnych predpisov ako aj podľa tohto VZN a
 - d/ Naďalej splňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN a
 - e/ Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka a
 - f/ V čase podania žiadosti o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy ani v čase uplynutia dojednanej doby nájmu, nájomca nemal nedoplatky na nájomnom ani na úhradách za služby spojené s nájmom bytu.

10. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

§ 3 Nájomca bytu

1. Nájomcom bytu môže byť len osoba ktorá, ako žiadateľ podal svoju písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu adresovanú Obci Baka (ďalej ako „žiadateľ“) a súčasne:
- a) preukázal splnenie podmienok uvedených v § 2 bod 2 tohto VZN a v § 22 z. č. 443/2010 Z. z., najmä potvrdením zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme (resp. predložením daňového priznania) za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 - b) predložil za seba ako aj za spoločne posudzované osoby doklad preukazujúci schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (napr. potvrdenie zamestnávateľa o existencii pracovného pomeru alebo iného pracovnoprávneho vzťahu vrátane preukázania výšky aktuálnej čistej mesačnej mzdy, pri SZČO aktuálnym výpisom zo živnostenského popr. iného registra, potvrdením o poberaní dávok sociálneho zabezpečenia, najmä o poberaní podpory v nezamestnanosti, dávok v hmotnej núdzi, dôchodku, dávok nemocenského poistenia napr. materského, nemocenského, opakujúcich sa štátnych sociálnych dávok napr. rodičovského príspevku),

- c) predložil čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nie sú výlučnými vlastníkmi bytu alebo rodinného domu na území SR,
- d) predložil čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti hodlá/nehodlá natrvalo sa usadiť v Obci Baka – ak tieto osoby ku dňu podania žiadosti nemajú trvalý pobyt v Obci Baka,
- e) predložil čestné prehlásenie o tom, že ku dňu podania svojej písomnej žiadosti nemal žiadateľ a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti žiadne nedoplatky a záväzky voči Obci Baka.

Písomná žiadosť o pridelenie nájomného bytu adresovaná Obci Baka musí obsahovať nasledovné údaje: meno a priezvisko (rodné priezvisko) žiadateľa, meno a priezvisko (rodné priezvisko) manžela(ky), partnera(ky), druha(družky) žiadateľa, rodinný stav, meno a priezvisko detí, dátum narodenia týchto osôb a adresa ich trvalého pobytu, počet osôb ktoré sa do nájomného bytu nasťahujú (menovite s dátumom narodenia), koľko izbový byt žiada, telefónny kontakt.

2. Oprávnenou fyzickou osobou v zmysle § 22 ods. 3/ z. č. 443/2010 Z. z. 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
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
3. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa § 3 z. č. 601/2003 z. z. o životnom minime. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu /§ 4 z. č. 601/2003 Z. z./ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v tomto paragrafe sa posudzujú aj pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
5. Uprednostnení budú žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt na území Obce Baka a nie sú výlučnými vlastníkmi bytu alebo rodinného domu na území SR.

§ 4

Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania

užívaného nájomného bytu. Dohoda o finančnej zábezpeke je obligatórnou súčasťou každej nájomnej zmluvy. Výška finančnej zábezpeky sa rovná výške šesťmesačného 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu. Zaplatenie finančnej zábezpeky v plnej výške je tiež podmienkou uzavretia nájomnej zmluvy.

§ 5

Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno uzatvoriť so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Obec Baka preverí úplnosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti spĺňajúce podmienky tohto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie, pričom určí na to najmenej 10 dňovú lehotu. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, obec takéhoto žiadateľa nezaradí do evidencie žiadateľov, o čom bude písomne vyrozumený.
3. Na základe evidencie žiadateľov vedenej obecným úradom obec zostaví abecedný zoznam žiadateľov a to zvlášť pre žiadateľov s trvalým pobytom v Obci Baka a zvlášť pre ostatných žiadateľov. Žiadatelia podľa poradia v abecednom zozname žiadateľov vlastnoručne vyžrebujú svoje poradové číslo v poradovníku žiadateľov. Najprv prebieha žrebovanie pre žiadateľov s trvalým pobytom v Obci Baka a následne pre ostatných žiadateľov. Pridelenie bytov do nájmu sa uskutočňuje rovnakým spôsobom.
4. V prípade žiadostí doručených až po zostavení poradovníka sa postupuje podľa predchádzajúcich ustanovení tohto VZN s tým, že žiadatelia budú zapísaní do existujúceho poradovníka podľa časového poradia doručenia ich žiadostí pričom § 3 bod 5/ tohto VZN platí rovnako.
5. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný predložiť Obci Baka notársku zápisnicu s exekučným titulom, ktorá zabezpečí práva prenajímateľa v prípade neplatenia predpísaného nájomného, alebo predpísanej úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu a odmietnutia vystaňovať sa resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania bytu po skončení nájmu z akéhokolvek dôvodu.

V BAKE dňa 14. mája 2015



Bertalan

Ing. Juraj Bertalan, starosta