

Obecné zastupiteľstvo obce Malinovo na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 a §6 ods.1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia Vlády SR č.137/2000 Z.z., zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie
č. 3/2015
upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia

§ 1
Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov osobitného určenia (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré boli financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Malinovo s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
5. Pri posudzovaní žiadostí a uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN, pričom byty budú prednostne pridelené oprávneným osobám podľa §2 ods. 2 VZN, z toho jeden byt oprávnenej osobe podľa §2 ods. 2 písm. b) tohto VZN.

§ 2
Podmienky a rozsah poskytovania bývania oprávneným osobám

1. Bývanie je poskytované oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 zákona v byte, ktorého podlahová plocha je 73,3 m² (jednotná pre všetky byty).
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 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
 - a. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - b. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - c. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
 - c. osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení n. p.), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d. osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení n. p.).

3. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
5. Podmienky ustanovené v ods. 2 tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Ďalšie kritéria, ktoré musí spĺňať žiadateľ o pridelenie bytu osobitného určenia:
 - a. je prihlásený na trvalé bydlisko v obci Malinovo minimálne jeden rok,
 - b. nevlastní inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie,
 - c. nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci,
 - d. uhradí finančnú zábezpeku najneskôr pred podpisom zmluvy o nájme bytu.

§ 3

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti spolu s dotazníkom a prílohou prerokuje obecné zastupiteľstvo.
 2. Každý žiadateľ dostane dotazník, ktorý obsahuje:
 - a. meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa
 - b. dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c. čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejмый vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.
 3. Prílohou zaslaného dotazníka je:
 - a. potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne
 - b. doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa § 2 tohto VZN.
 4. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
 5. Obecné zastupiteľstvo v zložení:
 - Dúcz Jozef - poslanec OZ / zástupca starostky/
 - Horváth Gabriel - poslanec OZ
 - Kenderessy Gabriel – poslanec OZ
 - Lengyel Štefan – poslanec OZ
 - Lieskovský Imrich – poslanec OZ
 - Szabó Štefan – poslanec OZ
 - Szigl Jozef – poslanec OZ
 - Šimonovičová Alžbeta – poslankyňa OZ
 - Valacsai Edit – poslankyňa OZ
- prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2 tohto VZN.
6. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods.2, uvedie nepravdivé údaje alebo nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, vyradí sa z poradovníka.
 7. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
 8. V prípade, že počet žiadateľov, ktorí splnili kritériá podľa § 2 tohto VZN, prevyšuje kapacity voľných bytov, obecné zastupiteľstvo uskutoční výber losovaním.

§ 4

Nájomná zmluva a doba nájmu

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä (viď príloha):
 - 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. ukončenie nájmu
 - i. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
 - a. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov
 - b. ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods. 2 písm. d) toho VZN, ktorej sa prenájma nájomný byt, 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 nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec 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 trojnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods.2 písm. a) tohto VZN
 - b. nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 2 písm. b) tohto VZN.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), uzavrie obec Malinovo len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 2 ods. 2 tohto VZN najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 2 ods. 2 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, vo 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.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovaním užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 5

Záverečné ustanovenie

1. Obec Malinovo, ako vlastník bytových domov je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Obec Malinovo zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli.
3. VZN č. 3/2015 bolo schválené obecným zastupiteľstvom Malinovo dňa 2.7.2015 uznesením č. 53/6/2015.
4. Týmto VZN č. 3/2015 sa ruší VZN č. 5/2006 a všetky dosiaľ platné dodatky k cit. VZN.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom po zverejnení na úradnej tabuli obce.
6. Žiadosti podané v roku 2012 sa posudzujú ako žiadosti podané podľa tohto VZN, pričom žiadateľ doloží k žiadosti novú prílohu - potvrdenia podľa §3 ods.3 tohto VZN za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Prílohou tohto VZN je predpis nájomného podľa výmery bytu.

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Malinovo dňa 03.07.2015.

Zverejnené na úradnej tabuli po schválení OZ uzn.č. 53/6/2015 dňa 02.07.2015.

VZN nadobúda účinnosť zvesením dňa 20.07.2015.

Eva Godová
starostka obce