

Obec Nová Polhora

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 3/2019

*o podmienkach pridel'ovania obecných nájomných bytov
a spôsobe výpočtu nájomného*

Schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 62/2019zo dňa 29.07.2019

Návrh VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Nová Polhora

dňa: 20.06.2019

Návrh VZN zvesené z úradnej tabuli v obci Nová Polhora

dňa: 08.07.2019

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Nová Polhora

dňa: 29.07.2019

VZN nadobúda účinnosť

dňa: 01.08.2019

Obecné zastupiteľstvo v Novej Polhore na základe § 4 ods. 3 písm. f) a g) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 249/2017 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v y d á v a pre územie obce Nová Polhora toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného.

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky pridelovania obecných nájomných bytov v Novej Polhore, spôsob výpočtu nájomného v nájomných bytoch a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Nová Polhora, ktorá ich nadobudla nadstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Nová Polhora, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Počas účinnosti zmluvy medzi Obcou Nová Polhora a ŠFRB o poskytnutí podpory obec zachováva nájomný charakter bytov. Po uplynutí uvedenej doby, resp. po splatení poskytnutého úveru je možné nájomný vzťah po vzájomnej dohode vlastníka nájomného bytu a nájomcu zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu do osobného vlastníctva.

§ 2 Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

1. Obecný úrad v Novej Polhore vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, poskytuje záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
2. Obec Nová Polhora prenájme byt nájomcovi, ktorým môže byť:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, alebo
 - b) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa ods. a).
3. V súlade s § 685 Občianskeho zákonníka a § 22 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní stanoví Obec Nová Polhora pre zaradenie do zoznamu žiadateľov ďalšie podmienky, ktorými sú:
 - a) žiadateľ musí byť prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Nová Polhora,
 - b) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy musí žiadateľ dosiahnuť vek 18 rokov,
 - c) žiadateľ musí preukázať, že má stály príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikateľskej činnosti, alebo dôchodku,

- d) do zoznamu žiadateľov môže byť zaradený len jeden člen rodiny, to znamená, že v prípade ak žiadosť podajú súčasne manžel a manželka, jeden zo žiadateľov nebude do zoznamu zaradený,
 - e) žiadateľ nesmie mať vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
 - f) do zoznamu nebudú zaradení žiadatelia, ktorí za posledné tri roky počítané od nadobudnutia účinnosti tohto VZN nadobudli vlastnícke právo k bytu odkúpením nájomného bytu do osobného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy a následne ho predali tretej osobe,
 - g) žiadateľ a osoby s ním bývajúce musia mať splnené všetky záväzky voči obci.
4. Ustanovenie ods. 2 písm. a) a b) sa nepoužije, ak obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, pričom však takto môže byť prenajatý najviac jeden z predmetných bytov.
 5. V prípade, že po schválení zoznamu žiadateľov tento nebude obsahovať dostatočný počet žiadateľov na pridelenie všetkých bytov, môže byť do zoznamu žiadateľov zaradený aj žiadateľ s trvalým pobytom mimo Obce Nová Polhora, pri splnení ostatných podmienok definovaných v ods. 2 a ods. 3.

§ 3

Určenie poradia v zozname žiadateľov

1. Zoznam žiadateľov o pridelenie bytov a úplnosť údajov v žiadostiach posudzuje a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Nová Polhora.
2. V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo prílohách k nej, prenajímateľ takého žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
3. Obecné zastupiteľstvo zostaví návrh poradovníka žiadateľov na pridelenie nájomných bytov. Pri jeho zostavovaní sa berie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí. Poradovník schvaľuje Obecné zastupiteľstvo.
4. Schválený poradovník žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli Obecného úradu v Novej Polhore.

§ 4

Pridelovanie bytov

1. V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov prideliť nájomné byty starosta obce na základe schváleného poradovníka.

§ 5

Nájomná zmluva

1. Obec uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok stanovených týmto VZN a nájomnou zmluvou.
3. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka.

4. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa § 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedené podmienky, avšak len na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

§ 6

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Nová Polhora finančnú zábezpeku za užívanie bytu: **vo výške nájomného za 6 mesiacov.**
2. Žiadateľ, ktorému bol pridelený byt už po užívaní predchádzajúcim nájomcom, je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Nová Polhora: finančnú zábezpeku za užívanie bytu určenú v ods. 1, zníženú o hodnotu amortizácie bytu podľa dĺžky jeho užívania pred pridelením tomuto žiadateľovi, v zmysle platných právnych predpisov.
3. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Nová Polhora a môže byť použitá na:
 - a) úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.
4. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Nová Polhora a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 3, písm. a) a b).

§ 7

Výpočet nájomného za byty

Spôsob výpočtu nájomného za predmetné byty je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.

§ 8

Osobitné ustanovenia

1. V nájomných bytoch, ktoré sú predmetom úpravy tohto VZN možno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
2. Prevod vlastníckych práv k nájomným bytom je možné realizovať až po splnení podmienok definovaných v § 1 ods. 3 tohto VZN.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
4. Nájomca nemôže byť prenajať tretej osobe.

§ 9 Zánik nájmu bytu

1. Všeobecné možnosti a podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
2. Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy ak:
 - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do prenájmu inému,
 - b) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca využíva prenajatý byt na iné účely ako na bývanie
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

§ 10 Protiprávne obsadenie bytu

Obec Nová Polhora zabezpečí bezodkladne vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez platnej nájomnej zmluvy alebo inak porušil toto VZN.

§ 11 Záverečné ustanovenie

1. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení Obce Nová Polhora sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Novej Polhore a to dňa 29.07.2019 uznesením č. 62/2019.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1. augusta 2019.

Anton Šimčák
starosta obce

Príloha č. 1
k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 3/2019
o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov
a spôsobe výpočtu nájomného

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne:

$$N = A / B \times B^1 + C$$

N – výška mesačného nájomného

A – výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B – celková podlahová plocha bytov v m²

B¹ – podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

C – 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu – osobitný rezervný fond

Nová Polhora, 19.06.2019

Anton Šimčák
starosta obce