



SPRIEVODNÝ LIST

**k materiálu na 13. zasadnutie obecného zastupiteľstva v Naháči
dňa k bodu č.**

Názov materiálu: VZN č. 2/2020 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Naháč

Predkladateľ: PhDr. David Ivanovič, PhD., starosta obce

Spracovateľ: PhDr. David Ivanovič, PhD., starosta obce

Dôvodová správa:

VZN v prehľadnej forme stanovuje transparentný postup pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Naháč v dvoch formách:

- podľa poradovníka žiadateľov
- z dôvodu hodného osobitného zreteľa

VZN taktiež stanovuje podstatné náležitosti žiadosti o pridelenie nájomného bytu a nájomnej zmluvy, dobu nájmu, výpovednú dobu a osobitné povinnosti nájomcov.

VZN je napísané jasne a prehľadne, aby potenciálni záujemci o byt dostali jednoznačné a presné informácie a procese pridelovania.

Stanovisko komisie (ak sa vyžaduje):

-

Návrh uznesenia:

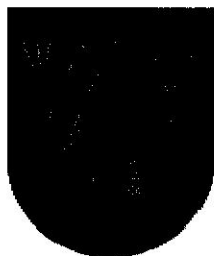
Obecné zastupiteľstvo v Naháči

a) schvaľuje

VZN č. 2/2020 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Naháč.

Dátum: 9.3.2020

Podpis:



OBEC NAHÁČ

Obec Naháč na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa príslušných ustanovení zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

v y d á v a

všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2020

o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Naháč

§ 1

Pôsobnosť

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov a podmienok nájmu v nájomných bytoch v obci Naháč vo vlastníctve obce Naháč (ďalej len „nájomné byty“), postavených z rozpočtu obce Naháč.

§ 2

Špecifikácia bytov

1. Obec Naháč je vlastníkom troch bytových jednotiek, ktoré sa nachádzajú na II. poschodí nebytovej budovy Kultúrneho domu v Naháci, súp. č. 84, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 561.
2. Byt č. 1 má výmeru 74,7 m² a pozostáva z: Obývacia izba a kuchyňa 30,1 m²; Kúpeľňa 4,16 m²; Izba 10,7 m²; Izba 17,1 m²; Šatník 1,75 m²; Komora 1,63 m²; Hala 7,60 m²; WC 1,66 m².
3. Byt č. 2 má výmeru 65,4 m² a pozostáva z: Kúpeľňa 4,27 m²; Izba 16,20 m²; Obývacia izba 22,72 m²; Kuchyňa 7,85 m²; Hala 12,79 m²; WC 1,57 m².
4. Byt č. 3 má výmeru 58,1 m² a pozostáva z: Obývacia izba a kuchyňa 25,53 m²; Kúpeľňa 4,60 m²; Izba 19,57 m²; Hala 7,04 m²; WC 1,36 m².
5. Nájomné byty sú prioritne určené pre občanov obce Naháč.
6. Pri týchto bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

§ 3

Žiadateľ o nájomný byt

1. Žiadateľom je fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila vek 18 rokov, je spôsobilá na právne úkony a nebola právoplatne odsúdená za úmyselný trestný čin.

§ 4

Podanie žiadosti o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa podávajú písomne na adresu Obecného úradu v Naháči, Naháč 84, 919 65 buď poštou alebo osobne do podateľne.

2. Žiadosť musí obsahovať:

- Meno, priezvisko, rodné priezvisko, adresu, dátum narodenia, kontaktné údaje žiadateľa
- Zoznam osôb, ktoré budú bývať v byte spolu so žiadateľom (s uvedením, v akom vzťahu sú osoby k žiadateľovi)
- Odôvodnenie žiadosti (či ide o prechodné riešenie bytovej otázky, riešenie zložitej rodinnej situácie, osamostatnenie sa a pod.)
- Čestné prehlásenie, že žiadateľ, ani ostatné osoby, ktoré budú bývať v nájomnom byte neboli právoplatne odsúdené za úmyselný trestný čin.
- Súhlas so spracovaním osobných údajov

3. Po zaevidovaní a splnení formálnych náležitostí sa žiadosť zaradí do poradovníka žiadateľov o nájomný byt.

§ 5

Poradovník žiadateľov o nájomný byt

1. Poradovník žiadateľov o nájomný byt vedie Obecný úrad Naháč a obsahuje: meno a priezvisko žiadateľa, adresu a dátum doručenia žiadosti.

2. Doručené žiadosti sa do poradovníka zaraďujú chronologicky podľa dátumu doručenia.

3. Žiadosti sú v poradovníku zaradené trvalo, pokiaľ žiadateľ nepožiadá o výmaz.

4. V prípade, že sa v poradovníku nachádzajú menej ako dvaja žiadatelia, resp. sa tam nenachádza ani jeden žiadateľ s trvalým pobytom v obci Naháč, obec zverejní výzvu na predkladanie žiadostí o pridelenie nájomných bytov na webovom sídle obce a na úradnej tabuli po dobu 15 dní.

§ 6

Pridelenie nájomného bytu

1. Nájomné byty sa pridelujú podľa poradia žiadateľa v poradovníku žiadateľov o nájomný byt.

2. Pri pridelovaní nájomných bytov budú v poradovníku uprednostnení tí žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt v obci Naháč.

3. O pridelení nájomného bytu a uzatvorení nájomnej zmluvy rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.

4. Obecné zastupiteľstvo si vyhradzuje právo neprideliť byt žiadnemu záujemcovi.

§ 7

Pridelenie nájomného bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. Obecné zastupiteľstvo môže na základe uznesenia prijatého trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov rozhodnúť o pridelení voľného nájomného bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v uznesení.

2. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia § 4 ods. 3, § 5, § 6 tohto VZN.

3. Za dôvod hodný osobitného zreteľa sa považuje najmä:

- zložitá rodinná situácia (hmotná a sociálna núdza, smrť manžela /-ky, zložitá rodinná situácia...)
- viacročné vykonávanie kultúrnych, osvetových, sociálnych, pracovných a iných všeobecne-prospešných činností žiadateľa pre obec

4. Po pridelení bytu na základe ods. 1 tohto paragrafu sa so žiadateľom uzatvorí nájomná zmluva.

§ 8

Zmluva o nájme bytu

1. Zmluva o nájme bytu musí mať písomnú podobu.

2. Zmluva o nájme bytu obsahuje najmä:

- identifikácia zmluvných strán
- identifikácia prenajímanej nehnuteľnosti (číslo bytu, výmera bytu a miestností, zariadenie)
- doba nájmu
- práva a povinnosti zmluvných strán
- nájomné a ostatné úhrady spojené s užívaním bytu
- prevzatie bytu a skončenie nájmu

3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, jeho vykonávacích predpisov a ostatných právnych noriem.

§ 9

Nájomné a ostatné úhrady spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa určuje ako násobok celkovej výmery bytu a jednotkovej ceny za m².

2. Spolu s nájomným sa uhrádza:

- paušálna úhrada za vývoz žumpy
- paušálna úhrada za spoločné priestory

3. Výšku nájomného a ostatných úhrad určí obecné zastupiteľstvo uznesením. Obecné zastupiteľstvo si vyhradzuje právo zmeniť uznesením výšku nájomného a ostatných úhrad počas nájomného vzťahu. V tomto prípade sa uzatvorí dodatok k nájomnej zmluve.

4. Nájomca je povinný do 60 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na účet prenajímateľa depozit (finančnú zábezpeku) vo výške 500 eur. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Depozit môže prenajímateľ využiť na: vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a na zaplatenie dlžného nájomného vrátane poplatku z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním bytu.

5. Ostatné platby (elektrina, plyn, voda, TV, káblovka a pod.) je nájomca povinný platiť dodávateľom služieb.

§ 10

Doba nájmu a výpovedná doba

1. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky.
2. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky stanovené nájomnou zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy. Nájomca toto svoje prednostné právo musí uplatniť najskôr 6 mesiacov a najneskôr 1 mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Zmluva sa opakovane uzatvára vždy na ďalšie tri roky.
3. Na porušenie riadneho a včasného plnenia záväzkov z nájomnej zmluvy a porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ povinný nájomcu písomne upozorniť.

§ 11

Osobitné povinnosti nájomcov

1. Byt bude nájomca užívať na bývanie výlučne so svojou rodinou (manžel/-ka a deti) alebo partnerom a inú osobu neprihlási na trvalý pobyt v prenajatom byte. Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
2. Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
3. V lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu nahradí všetky škody na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí.
4. V prípade skončenia nájmu, ak nájomca neodovzdá byt prenajímateľovi, súhlasí, aby prenajímateľ vypratá prenajatý byt na náklady nájomcu, bez bytovej náhrady.
5. Nájomca je povinný písomne hlásiť nutnosť opráv, ktoré nezapríčinil a má ich znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.

6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade akcií konaných v priestoroch Kultúrneho domu, bude tieto rešpektovať a znášať.

7. Nájomca sa zaväzuje upratať spoločné priestory na vstupe podľa rozpisu a harmonogramu s ostatnými nájomcami. Rozpis služieb určí po dohode s nájomcami prenajímateľ.

§ 12

Prechodné ustanovenia k 15.4.2020

1. Poradovník žiadateľov o nájomný byt podľa § 5 tohto VZN sa prvotne vytvorí nasledovne:

- po nadobudnutí účinnosti tohto VZN sa zverejní na webovom sídle obce a na úradnej tabuli výzva na predkladanie žiadostí na prenájom obecného bytu na 15 dní,
- zo žiadostí doručených v stanovenom termíne sa na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva vylosuje poradovník žiadateľov.

§ 13

Spoločné ustanovenia

1. Na práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, vykonávacích predpisov a ostatných právnych noriem.

§ 14

Záverečné ustanovenia

1. Na tomto VZN sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Naháči dňa _____ uznesením č. _____
2. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 15.4.2020.

V Naháči dňa _____

PhDr. David Ivanovič, PhD.
starosta obce

Návrh VZN bol vyvesený na úradnej tabuli obce a webovom sídle obce
dňa: 9.3.2020

Dňom vyvesenia tohto návrhu nariadenia začína plynúť desaťdňová lehota, t.j. do 19.3.2020, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme, elektronicky alebo ústne do zápisnice na obecnom úrade. Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené.