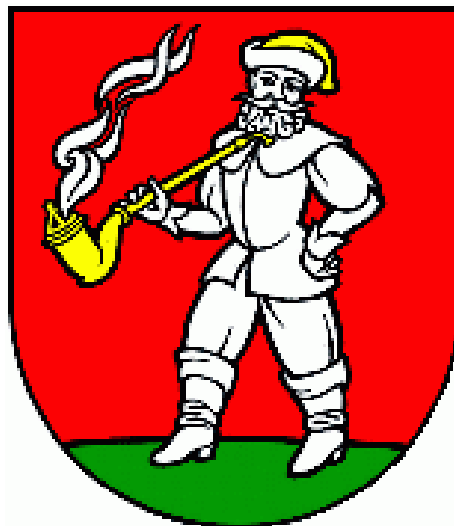


Obecný úrad v Toryse
Č.j. : Obc1-6/2016

V Toryse dňa: 16.12.2016

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
č. 6/2016
o podmienkach pridelovania nájomných bytov
v obci Torysa



Návrh VZN zverejnený na pripomienkovanie na úradnej tabuli v obci Torysa
dňa: **01.12.2016**

VZN č. 6/2016 vyvesené na úradnej tabuli v obci Torysa dňa : **19.12.2016**

VZN č. 6/2016 nadobúda účinnosť dňa: **03.01.2017**

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 6/2016

o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Torysa

Obecné zastupiteľstvo v Toryse na základe § 4 a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“).

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov obce Torysa (ďalej len „nájomné byty“) postavených s podporou štátu - dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR a vlastných zdrojov obce.
2. Obec Torysa zabezpečuje správu bytového domu, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, rozhoduje o pridelení bytu a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4. Obec zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia-

§ 2

Podmienky pridelovania nájomných bytov

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových otázok môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Toryse: Obec Torysa, Torysa 28, 082 76 Torysa, alebo na e-mailovej adrese: ou.torysa@stonline.sk.
2. V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje:
 - meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - dátum narodenia žiadateľa
 - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
 - rodinný stav žiadateľa
 - počet členov domácnosti
 - stručný opis súčasnej bytovej situácie
 - telefónny kontakt žiadateľa
 - mesačný príjem domácnosti žiadateľa.

3. Nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky „Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V – 1/2006 v znení neskorších predpisov o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania“ a tieto ďalšie podmienky:
Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t. j. podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z. z.) 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 nájom vznikol.
5. Bytové podmienky žiadateľa sa posudzujú v čase podania žiadosti (počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti).
6. Žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov.

§ 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradí v akom prišli na obecný úrad v Toryse.
2. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - rodiny s deťmi
 - naliehavosť bytovej potreby vzhľadom na súčasné bytové, rodinné a sociálne pomery žiadateľa
 - trvalý pobyt na území obce Torysa alebo pochádza z obce Torysa
 - majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti
 - žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, alebo bytu, ani jeho manžel/manželka, druh/družka
 - žiadateľ nemá voči obci Torysa žiadne pozdĺžnosti na daniach a poplatkoch
 - termín podania žiadosti
 - povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami)
 - o nájomný byt sa môže uchádzať aj občan inej obce, ale podmienkou je prihlásenie sa na trvalý pobyt v obci Torysa.
3. Každú písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu prerokuje Komisia pre sociálne otázky, bytové, zdravotníctva a školstva (ďalej len „Komisia“), ktorá v súlade s kritériami pridelenia nájomných bytov podľa tohto ods. 2. následne schvaľuje výber nájomníkov.

§ 4 Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nepresiahne desať rokov.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a ak nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu v nájomnom byte.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu bude od budúceho nájomcu požadovaná finančná zábezpeka a to 6 mesačných splátok nájomného. Finančnú zábezpeku musí nájomca uhradiť k dátumu podpísania zmluvy.

§ 5 Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
3. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO a odvádzanie odpadovej vody verejnou kanalizáciou.
4. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovom dome samostatne.
5. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a vecí alebo činností napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.

7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

§ 6

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

§ 7

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
2. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
3. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu.

§ 8

Zánik nároku na byt

1. Nájomca je povinný do 15 dní od oznámenia o pridelení bytu v bytovom dome podpísať nájomnú zmluvu.
2. Pokiaľ v stanovenej lehote nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.
3. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
4. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
5. V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní, zašle sa mu upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme bytu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná

lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6. Nájomca nájomného bytu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné užívať.

§ 9

Záverečné ustanovenie

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo prerokované a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Toryse dňa 16.12.2016 uznesením č. 80/2016/8.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli, t. j. od 03.01.2017.

V Toryse, 16.12.2016

Ing. Jozef STEDINA, v.r.
starosta obce