

OBEC ZÁHORSKÁ VES

Obec Záhorská Ves v súlade s článkom 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien, 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

Všeobecne záväzné nariadenie obce Záhorská Ves č. 1/2019 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe nájmu v bytovom dome 21BJ

Článok I. Úvodné ustanovenie

- 1) Toto VZN upravuje podmienky pridelovania obecných nájomných bytov v nájmom dome 21BJ vo vlastníctve obce Záhorská Ves, kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 2) Obec Záhorská Ves môže obecné nájomné byty v bytovom dome 21BJ dať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníka.
- 3) Správcom bytov vo vlastníctve obce v bytovom dome 21BJ je Obec Záhorská Ves, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
- 4) Obec Záhorská Ves ako vlastník bytov v objekte 21BJ hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

Článok II. Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce v bytovom dome 21BJ

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Záhorskej Vsi: Obec Záhorská Ves, Hlavná č. 29/184, 900 65 Záhorská Ves alebo na e-mailovej adrese: urad@zahorskaves.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. K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu v bytovom dome 21BJ treba doložiť:
 - a) potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných

osôb

4. Súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely v súlade s týmto VZN (tvorí prílohu č. 1 tohto VZN)
Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
5. O zaradení, nezaradení do evidencie o pridelenie bytu v bytovom dome 21BJ bude žiadateľ vyrozumený písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu dvoch rokov. Po skončení tejto doby musí žiadateľ podať žiadosť znova.
6. Žiadateľ o nájomný byt v bytovom dome 21BJ vedený v evidencii je povinný:
 - a) nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala
 - b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť prijími posudzovanej osoby za predchádzajúci kalendárny rok.Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

Článok III.

Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka

1. Výber a poradie žiadateľov vykonáva Bytová komisia a predkladá na schválenie starostovi obce.
2. Okrem žiadosti a jej príloh Bytová komisia OcÚ pri výbere žiadosti zohľadní aj:
 - a) naliehavosť bytovej potreby,
 - b) zdravotné dôvody,
 - c) sociálne pomery,
 - d) aktívnu činnosť na prácach a službách nevyhnutých pre obec,
 - e) trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú,
 - f) majetkové pomery žiadateľa a osôb s nim bývajúcich,
 - g) včasné plnenie záväzkov voči obci
3. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a nájomnej zmluve.
4. Nájomca je povinný tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu požiadať o predĺženie doby nájmu, resp. doručiť obci písomné oznámenie, že chce nájomný vzťah ukončiť k termínu, na aký bola uzatvorená nájomná zmluva.
5. Podmienkou uzavretia zmluvy o nájme bytu a opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu je skutočnosť, že nájomník má vyrovnané všetky záväzky voči obci a predĺženie nájmu je schválené bytovou komisiou a následne starostom obce.
6. U nájomných bytov v bytovom dome 21 BJ nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
7. Nájomný charakter bytu musí obec zachovať najmenej 30 rokov od kolaudácie bytového domu / 30 rokov zdokladovania nájomného vzťahu s nájomníkmi/
8. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho Obci Záhorská Ves, v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie

zodpovednosť za spôsobené škody.

10. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme byt.
11. Nájomca uhradí obci finančná zábezpeka vo výške 6 mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v obecnom nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu. Výška finančnej zábezpeky je uvedená v prílohe č. 2 tohto VZN.
12. Vlastník nehnuteľnosti môže na žiadosť nájomcu povoliť prihlásenie nájomcu k trvalému pobytu a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti nájomcu.

Článok IV.

Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1. Za užívanie obecného 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 služby (odvoz TKO, vývoz žumpy, energie spoločných priestorov..).
4. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa samostatne.
5. Fond opráv možno použiť na údržbu obecných nájomných bytov 21BJ, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektu 21BJ a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
6. K údržbe bytového domu 21BJ, 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. Všetky náležitosti správy fondu opráv sú uvedené v Zásadách výkonu správy bytových domov v obci Záhorská Ves, ktoré sú prílohou č. 4 tohto VZN.
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. (Príloha č. 3 tohto VZN)

Článok V

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
3. 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.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v obecnom nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.
4. Nájomca obecného nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomná zmluva zaniká :
 - uplynutím doby nájmu,

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytového domu sú uvedené v „Zásadách výkonu správy bytových domov obci Záhorská Ves“, ktoré tvoria neoddeliteľnou súčasť tohto VZN (Príloha č. 4).
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Záhorskej Vsi dňa 15.1.2019 uznesením číslo 7/2019
4. Týmto VZN č. 1/2019 sa ruší VZN č. 6/2006 o prenajímaní obecných bytov pridelovaných v súlade s požiadavkami ŠFRB a všetky ich zmeny a doplnky.

V Záhorskej Vsi dňa 16.01.2019

JUDr. Boris Šimkovič
starosta obce v.r.