

Obecné zastupiteľstvo obce Unín v súlade s § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie číslo 2/2018

o prenájme nájomných bytov v obci Unín

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je vymedzenie podmienok prenájmania nájomných bytov vo vlastníctve obce Unín.
2. Obec Unín (ďalej len „obec“) ako vlastník bytov zabezpečuje právnu stránku pridelenia bytov a určenie nájomníka, správu bytov vo vlastníctve obce Unín, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

Článok II.

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v nájomnom byte

1. Sociálne bývanie v nájomnom byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 % , ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu č.1 tohto článku 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
 - 1.b/ členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - 2.b/ ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - 3.b/ aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce

4. Pri zisťovaní príjmov podľa bodu č.3 tohto článku sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov počas ktorých sa príjem poberal.

5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Podmienky ustanovené v bode 3 tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok III.

Predkladanie a posudzovanie žiadostí

1. Osoba, ktorá má záujem o prenájom nájomného bytu je povinná predložiť Obecnému úradu v Uníne písomnú žiadosť o prenájom nájomného bytu, ktorá musí obsahovať najmä :

- a/ meno a priezvisko žiadateľa
- b/ dátum a miesto narodenia žiadateľa
- c/ trvalé bydlisko žiadateľa
- d/ rodinný stav žiadateľa
- e/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť žiadateľa
- f/ popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa
- g/ súhlas so spracovaním osobných údajov

2. K žiadosti podľa bodu č. 1 tohto článku je žiadateľ povinný priložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených v článku II. bod č.3 tohto VZN a zároveň predložiť:

- a/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa (z tohto prehlásenia musí byť zrejmé, či žiadateľ má alebo nemá prípadný vlastnícky alebo nájomný vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu)
- b/ doklady preukazujúce spôsobilosť žiadateľa platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu (najmä potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, potvrdenie o výške dôchodku a podobne).

3. V prípade, ak žiadosť neobsahuje všetky vyššie uvedené údaje, alebo ak k žiadosti neboli priložené všetky potrebné doklady, obecný úrad vyzve žiadateľa, aby neúplnú žiadosť doplnil v 30- dňovej lehote.

4. Žiadateľ je povinný v žiadosti uviesť pravdivé údaje.

5. Na základe podanej žiadosti Obecný úrad v Uníne zapíše žiadateľa do zoznamu záujemcov o nájomné byty.
6. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá :
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá
 - trvalý pobyt v obci Unín
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - dátum podania žiadosti
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem)
7. O určení konkrétneho žiadateľa, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok IV. Nájom bytu

1. Nájom nájomného bytu vzniká na základe nájomnej zmluvy.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä :
 - 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/ skončenie nájmu
 - i/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
3. 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 č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom / § 143 písm. d/ zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov/, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo
 - b/ ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d/ zákona č. 443/2010 Z.z.

o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skočenia nájmu nájomného bytu.

5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 4 tohto článku možno 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a/ zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,

b/ nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b/ zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm.d/ zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak obec 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 § 22 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na jeden rok.

7. V prípade, ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II. bod č. 3 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku 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. V súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie obec požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

9. Finančná zábezpeka podľa bodu č. 8 tohto článku slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte v banke zriadenom na tento účel.

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Unín
2. Toto VZN o prenájme nájomných bytov v obci Unín bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Uníne č. 9/2018 zo dňa 6.6.2018
3. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 25.6.2018
4. Týmto sa ruší VZN č. 1/2008 zo dňa 16.1.2008

Ján Palkovič
starosta obce

Vyvesené dňa 8.6.2018

Zvesené dňa 25.6.2018