

OBEC ŽDIAR

VZN č. 2/2013

Všeobecné záväzné nariadenia obce Ždiar č. 2./2013 o pravidlách hospodárenia s bytmi vo vlastníctve obce Ždiar

Obecné zastupiteľstvo v Ždiari (ďalej len „OcZ“) sa podľa § 12 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g/ zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov uznieslo na tomto nariadení:

ČASŤ I.

ÚVOD

čl. 1

Úvodné ustanovenie

(1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje na byty vo vlastníctve obce Ždiar, a to:

- a)* byty určené na uspokojovanie bytových potrieb sociálne slabších vrstiev obyvateľov obce (ďalej len „sociálne byty“) Ždiar č. 257, č. 256
- b)* byty, ktoré slúžia pre potreby obce / Zdravotné stredisko /

(2) Účelom tohto VZN je

- a)* stanoviť pravidlá pri nakladaní s bytmi vo vlastníctve obce v súlade so záujmami občanov obce Ždiar, určiť práva a povinnosti správcov bytov pri hospodárení s bytmi vo vlastníctve obce Ždiar,
- b)* určiť podmienky zápisu žiadateľov do evidencie o nájom sociálneho bytu,
- c)* upraviť pravidlá na zostavenie poradovníka žiadateľov o uzavretie nájomných zmlúv na sociálne byty, stanoviť postup pri nájme obytných miestností v zariadeniach určených na bývanie.

ČASŤ II.

PRENAJÍMATEĽ A NÁJOMCA

čl. 2

Určenie prenajímateľa a nájomcu

- (1) Prenajímateľom bytov vo vlastníctve obce je Obec Ždiar zastúpené starostom obce (ďalej len „prenajímateľ“).
- (2) Správu bytov uvedených v čl.1, ods. 1, písm. a/ a b/ tohto VZN vykonáva obec

Ždiar

(3) Zmluvu o nájme bytu uzatvára Obec Ždiar v zastúpení starostom obce s nájomcom.

čl. 3 Povinnosti správcu

- (1) Obec Ždiar predloží prenajímateľovi návrh výpovede z nájmu bytu, ak:
- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - b) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov,
 - c) ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
 - e) prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca bez súhlasu prenajímateľa t.j. obce poskytuje ubytovanie iným osobám ako je uvedené v zmluve
 - g) potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
 - h) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 - i) nájomca neuzavrie zmluvu o prenájme s prenajímateľom
- (2) Obec Ždiar vykoná neodkladné úkony na ochranu majetku prenajímateľa, ak niekto protiprávne obsadí byt.

ČASŤ III. NÁJOM BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE

čl. 4 Sociálne byty

(1) Byty v bytových domoch, ktoré sú uvedené v čl.1 ods.1 písm. a/ a b/ sa po uvoľnení môžu opätovne prenajať.

Čl. 4a

Nájom bytov vo vlastníctve obce

- (1) Sociálne byty vymedzené v čl. 1 ods. 1 písm a/, b/ sú určené pre:
- a) manželov s jedným nezaopatreným dieťaťom,
 - b) manželov v čase výstavby rod. domu
 - c) druhu s družkou aspoň s jedným nezaopatreným dieťaťom,
 - d) fyzickú osobu, ktorej je maloleté dieťa zverené do starostlivosti nahrádzajúcej starostlivosť rodičov na základe rozhodnutia príslušného orgánu⁽¹⁾,

- e) rodiča, ktorý sa stará aspoň o jedno nezaopatrené dieťa
- f) fyzickú osobu, ktorá prišla o byt v dôsledku živeľnej pohromy, havárie alebo inej podobnej udalosti (ďalej len „žiadatelia“).
- g) fyzickú osobu, ktorú obec potrebuje pre zabezpečenie poskytovania služieb pre obec / škola / len počas výkonu práce

(2) Žiadatelia o sociálny byt musia spĺňať nasledovné podmienky:

- a) minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti aspoň jeden zo žiadateľov má trvalý pobyt na území obce Ždiar
- b) minimálne 4 mesiace pred podaním žiadosti spĺňa aspoň jeden zo žiadateľov aspoň jednu z nasledovných podmienok:
 - ba) je samostatne zárobkovo činná osoba,
 - bb) je v pracovnom pomere,
 - bc) poberá rodičovský príspevok⁽⁶⁾,
 - bd) poberá príspevok na opatrovanie⁽⁷⁾,
 - be) poberá starobný, vdovský, alebo invalidný dôchodok,
- c) nie sú vlastníckmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo bytového domu, rodinného domu
- d) nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinili odpredajom vlastného bytu či rodinného domu,
- e) nemá záväzky voči prenajímateľovi na miestnych daniach a poplatkoch
- f) pravidelná školská dochádzka u školopovinných detí žiadateľa potvrdená školou.

čl. 5

Podávanie žiadostí

(1) Príslušný referát obecného úradu v Ždiari prijíma žiadosti o uzatvorenie zmluvy o nájme bytov vo vlastníctve obce uvedeného v čl. 1 ods. 1 písm. a).

(2) Žiadosť musí obsahovať:

- a) meno a priezvisko žiadateľa,
dátum a miesto narodenia, rodné číslo,
adresu trvalého a prechodného pobytu,
údaje o rodinných príslušníkoch žijúcich so žiadateľom trvale v spoločnej domácnosti – meno, priezvisko, dátum narodenia,
údaje o zamestnávateľovi žiadateľa, potvrdenie o dobe zamestnania a výške priemerného mesačného zárobku, alebo overená fotokópia dokladu o tom, že žiadateľ je samostatne zárobkovo činná osoba s daňovým priznaním za predchádzajúci kalendárny rok. Ak sa žiadateľ nevie preukázať daňovým priznaním za predchádzajúci kalendárny rok, predloží doklad o pravidelných platbách do príslušných fondov (Sociálna poisťovňa, Zdravotná poisťovňa).
odôvodnenie žiadosti,
podpis žiadateľa,
- b) prílohy (napr. rozsudok súdu, vyjadrenia prísl. orgánov),
- c) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa,
overenú kópiu zmluvy o stavebnom sporení pre štartovacie byty.

(3) Žiadateľov o uzavretie zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve obce eviduje príslušný referát OcÚ, ktorý preverí skutočnosti uvedené v žiadosti a informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o zaradení, resp. nezaradení do zoznamu žiadateľov.

(4) Žiadateľ je povinný poskytnúť OcÚ súčinnosť pri zisťovaní a overovaní údajov rozhodujúcich pre zápis do zoznamu a posudzovanie bytovej potreby počas evidencie v zozname. Ďalej je povinný oznamovať zmeny skutočností rozhodujúcich pre zaradenie do zoznamu. Ak žiadateľ neposkytne potrebnú súčinnosť ani po opakovanej výzve, žiadosť sa zamietne, poprípade sa žiadateľ zo zoznamu vyradí.

(5) Zápisom do zoznamu nevzniká žiadateľovi nárok na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve obce.

(6) Príslušný referát OcÚ vedie prehľadnú evidenciu prijatých žiadostí o nájom bytu podľa poradia, v akom boli doručené.

(7) Ak žiadateľ vedený v zozname prestane spĺňať podmienky zápisu, OcÚ vyradí žiadateľa zo zoznamu, o čom žiadateľa písomne upovedomí.

(8) Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu podľa čl.1 ods.1 písm. b/ podáva na príslušný referát OcÚ správca bytu.

čl.6

Pravidlá pre zostavovanie poradovníkov žiadateľov o nájom bytu

(1) Zo zoznamu žiadateľov evidovaných na OcÚ sa zostavuje poradovník žiadateľov o uzavretie nájomnej zmluvy na byty uvedené v čl. 1 ods.1 písm. a/ a b/ pre každý objekt osobitne. Obec rozhoduje o tom, do ktorého poradovníka žiadateľa zaradí. S bytmi a obytnými miestnosťami uvedenými v čl.1 ods.1 písm. ac/ sa nakladá podľa čl.8.

(2) Návrh na zaradenie do poradovníka zostavuje príslušný referát OcÚ, pričom prihliada najmä na:

- a) súčasnú bytovú situáciu žiadateľa,
- b) naliehavosť bytovej potreby – overená členmi príslušnej komisie OcÚ,
- c) počet maloletých detí a starostlivosť o ne (skúma sa, či deti riadne navštevujú školu, nedopúšťajú sa protispoločenskej, resp. trestnej činnosti),
- d) sociálne pomery žiadateľa,
- e) počet členov domácnosti a maloletých detí,
- f) majetkové pomery žiadateľa (schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu),
- g) záujmy obce.

(3) Pri zostavovaní návrhu na zaradenie žiadateľov do poradovníka majú prednosť manželia aspoň s jedným nezaopatreným dieťaťom alebo druh a družka aspoň s jedným nezaopatreným dieťaťom pred ostatnými žiadateľmi.

(4) Všetky kritériá sú posudzované vo vzájomnej súvislosti pri zostavovaní poradovníka žiadateľov a ich splnenie sa preverí pred uzavretím nájomnej zmluvy.

(5) Ak medzi dvoma alebo viacerými žiadateľmi dôjde k nerozlíšiteľnosti kritérií pre zaradenie do poradovníka, rozhoduje dátum podania žiadosti.

(6) Návrh poradovníka žiadateľov o nájom bytu prerokuje príslušná komisia OcÚ, ktorá posúdi naliehavosť a odôvodnenosť zaradenia jednotlivých žiadateľov do poradovníka a predloží svoje odporúčania starostovi obce. Príslušná komisia OcZ môže vzhľadom na závažnosť situácie žiadateľa doporučiť zaradenie žiadosti do poradovníka aj keď žiadateľ nespĺňa niektorú z podmienok uvedených v čl. 4a okrem ods. 2 písm. a). V týchto prípadoch rozhodne starosta obce.

(7) Poradovník na základe odporúčania príslušnej komisie OcZ schvaľuje starosta obce. Schválený poradovník sa zverejňuje na úradnej tabuli OcÚ.

(8) So žiadateľom zaradeným do poradovníka v zmysle tohto VZN uzavrie obec Ždiar nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka po uvoľnení bytu.

(9) Žiadateľ, s ktorým bola uzavretá nájomná zmluva, sa vyradí z evidencie uchádzačov o byt a z poradovníka.

(10) Žiadateľ, ktorému bol ponúknutý k prenájmu voľný byt, náhradné ubytovanie a odmietne ho prijať, sa vyradí z poradovníka, ako aj z evidencie uchádzačov o byt.

čl. 7

Pravidlá pre uzatvorenie nájomnej zmluvy

(1) Nájomnú zmluvu je prenajímateľ oprávnený uzavrieť na dobu určitú, a to:

- a) na byty uvedené v čl. 1 ods. 1 písm. a) – najviac na 5 rokov s možnosťou predĺženia na základe odporúčania príslušnej komisie OcZ,
- b) na byty uvedené v čl. 1 ods. 1 písm. b) – najviac na 3 roky s možnosťou predĺženia na základe odporúčania príslušnej komisie OcZ.

(2) Podmienkou predĺženia nájomnej zmluvy nájomcovi v bytoch uvedených v čl. 1 ods. 1 písm. a), b), je, že nájomca požiada o predĺženie nájomnej zmluvy a nemá záväzky voči prenajímateľovi po lehote splatnosti na:

- a) nájmomom a službách spojených s nájmom bytu,
- b) na miestnych daniach a poplatkoch,
- c) počas trvania doby nájmu neboli sťažnosti na správanie žiadateľa a spĺňa niektorú z podmienok uvedených v čl. 4a ods. 2 písm. b) písm. ba), bb), bc), bd), be).

čl. 8

Uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu mimo poradovníka

(1) So žiadateľom možno uzatvoriť nájomnú zmluvu mimo poradovníka, ak

- a) sa poskytuje bytová náhrada, v prípade živelnej pohromy, alebo inej náhlejšej udalosti.

Takéto prípady schvaľuje starosta obce na základe odporúčania príslušnej komisie.

ČASŤ IV.
VÝMENA BYTU, PODNÁJOM BYTU ALEBO JEHO ČASTI, SPOLOČNÝ NÁJOM
BYTU
A PRECHOD NÁJMU BYTU

čl. 9
Výmena bytu medzi nájomcami

- (1) Dohoda o výmene bytu medzi nájomcami sa uzatvára písomnou formou, je doložená dokladmi o oprávnení byt užívať, vyjadrení správcu s dokladom o vysporiadaní pohľadávok za byt a je možné ju uzatvoriť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- (2) Žiadatelia predkladajú doklady podľa čl.9 ods.1 na príslušný referát, ktoré vedie evidenciu, preverí údaje a predkladá návrhy na prerokovanie príslušnej komisii OcÚ.
- (3) V dohode o výmene bytov medzi nájomcami vymieňajúcimi byt sa stanovujú podmienky výmeny bytov s prihliadnutím na oprávnený záujem prenajímateľa.
- (4) V súvislosti s výmenami bytov správca nie je povinný žiadnemu z vymieňajúcich nájomcov zabezpečiť výmenu prevádzkového zariadenia a vybavenia bytu.
- (5) Prenajímateľ môže odoprieť udelenie súhlasu k výmene bytov.

čl. 10
Podnájom bytu

Prenechanie bytu alebo jeho časti vo vlastníctve obce do podnájmu sa nepovoľuje.

čl. 11
Spoločný nájom bytu

- (1) Spoločný nájom bytu vzniká v prípade spoločného pridelenia bytu viacerým osobám a v prípade prechodu nájmu bytu podľa §706 Občianskeho zákonníka.
- (2) Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.

čl. 12
Prechod nájmu bytu

- (1) Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, byt prechádza automaticky na obec
- (2) Ak nájomca zomrie a v domácnosti je sám, byt automaticky prechádza na obec
- (3) Ak nájomcovi skončí pracovný pomer s obcou, alebo zariadením, organizáciou

- zriadených obcou, byt prechádza automaticky na obec
- (4) Oznámenie o prechode nájmu bytu predkladá nájomca na príslušný referát OcÚ. Referát v spolupráci so správcom preverí splnenie podmienok prechodu nájmu bytu. Ak sú splnené podmienky, starosta oznámi nájomcovi a správcovi, že prechod nájmu bytu berie na vedomie.

ČASŤ V. NÁJOM OBYTNÝCH MIESTNOSTÍ V ZARIADENIACH URČENÝCH NA BÝVANIE

čl.13 Nájom obytných miestností

- (1) Obytnými miestnosťami pre uzavretie nájomných zmlúv podľa tohto VZN sú miestnosti v zariadeniach na to určených.
- (2) Povinnosti správcu podľa časti II. tohto VZN sa primerane vzťahujú aj na obytné miestnosti.
- (3) Podanie žiadosti a evidencia žiadateľov o uzavretie zmluvy o nájme sa rieši podľa čl.6 tohto VZN.
- (4) Nájomnú zmluvu je prenajímateľ oprávnený uzavrieť na dobu určitú, najviac na 3 roky, doba nájmu sa nemôže predĺžiť.
- (5) Ak sú na užívanie tej istej miestnosti uzavreté nájomné zmluvy s viacerými nájomcami, je každý z nich samostatným nájomcom, a to v rozsahu, ktorý mu bol v dohode vymedzený.

ČASŤ VI. VÝPOVEĎ NÁJMU BYTU

čl. 14

- (1) Administratívne úkony súvisiace s výpoveďou nájmu bytu vykonáva podľa §711 Občianskeho zákonníka správca bytu, výpoveď podpisuje starosta obce.
- (2) Obec predkladá priebežne zastupiteľstvu prehľad
- a) nájomcov, ktorým bola daná výpoveď z nájmu bytu,
 - b) nájomcov, ktorí uhradili nedoplatok a preukázali hmotnú núdzu podľa osobitného zákona, alebo sa dohodli o spôsobe úhrady,
 - c) nájomcov, ktorí majú povinnosť byt vypratať, bytov uvoľnených vypratáním.
- (3) Príslušné oddelenie OcÚ eviduje zoznamy podľa ods.2.

ČASŤ VII. SANKCIE

čl. 15

(1) Kto úmyselne protiprávne získa, obsadí, alebo užíva byt alebo nebytový priestor, dopustí sa priestupku, pokiaľ nejde o trestný čin.

(2) Za priestupok podľa ods.1 možno uložiť pokutu vo výške 165,-€.

ČASŤ VIII.

čl.16

Záverečné ustanovenie

(1) Hospodárenie s bytmi je zabezpečované vedením operatívnej evidencie.

(2) Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa spravujú príslušnými platnými právnymi predpismi SR.

(4) VZN obce Ždiar č. 2 bolo schválené OcZ dňa 05.02.2013 uznesením č.21/2013 a nadobudlo účinnosť 20.02.2013

Vyvesené dňa: 05.02.2013

Zvesené dňa: 20.02.2013

Ing. Pavol Bekeš
starosta obce

známky

(1) § 44 ods. 3 písm. a, b) zák. č. 36/2005 o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(2) § 2 písm.b) zák. č. 305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(3) § 75 ods. 1 písm. e) bod 4 zák. č. 305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(4) § 44 ods. 3 zák. č. 36/2005 o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(5) § 56 zák. č. 36/2005 o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(6) § 3 zák. č. 280/2002 Z.z. o rodičovskom príspevku v znení neskorších predpisov

(7) § 40 zák. č. 447/2008 Z.z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov