

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Trhová Hradská č. 4/2022 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce

Obecné zastupiteľstvo v Trhovej Hradskej podľa § 6 ods. 2 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a predpisov, na základe zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a tiež so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia:

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú mimo vlastných zdrojov financované z dotácie Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania t.j. nájomné byty s osobitným režimom.
2. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.
3. NB sú vo vlastníctve obce a budú sa využívať na nájom, pričom sa nemôžu minimálne po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia previesť do osobného vlastníctva, pri dodržaní všetkých podmienok ustanovených zákonom.

Čl. 2

Žiadatelia o byty a náležitosti žiadosti

1. Žiadateľom o byt môže byť fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku (ďalej len „žiadateľ“) a je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Trhová Hradská, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy stane občanom obce Trhová Hradská.
2. Za jedného žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica, druh/družka alebo iná partnerská dvojica v obdobnom postavení. Ak žiadosť podáva takáto dvojica, podmienky podľa ods. 1 musí spĺňať aspoň jeden z manželov.
3. Žiadateľom môže byť iba oprávnená fyzická osoba spĺňajúca podmienky podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako: zákon).
4. Predbežná žiadosť o pridelenie NB musí obsahovať nasledujúce údaje: meno, priezvisko, dátum narodenia alebo rodné číslo a adresu pobytu žiadateľa; typ bytu o ktorý žiada (garsónka resp. jedno, dvoj alebo trojizbový byt, radový dom); kontaktné údaje žiadateľa (tel. číslo, e-mail adresa a pod.).
5. Na vyžiadanie predloží žiadateľ obci v stanovenom termíne pred rozhodovaním o pridelovaní NB doplňujúce údaje k žiadosti o pridelenie bytu podľa prílohy č. 1 až 5 tohto VZN.
6. Ak žiadateľ nepredloží podľa predošlého bodu obci v stanovenom termíne požadované údaje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o NB. Obdobne postupuje obec, ak žiadateľ uvedie v údajoch nepravdivé informácie, úmyselne zamlčí pre posudzovanie žiadosti relevantné informácie alebo sfaľšované podklady. Žiadateľ o NB môže byť vyradený z evidencie žiadateľov o NB aj na vlastnú žiadosť. Po vyradení zo zoznamu žiadateľov o NB obec zabezpečí skartovanie dokumentácie predloženej žiadateľom v predmetnej veci v súlade s osobitnými predpismi (ochrana osobných údajov).

Čl. 3

Vedenie evidencie žiadateľov

1. Obec vedie prehľadnú a preukázateľnú evidenciu podaných predbežných žiadostí o pridelenie bytu vo vlastníctve obce v poradí podľa dátumu jej prijatia. Predbežnú žiadosť vedie Obec v evidencii dva roky odo dňa podania žiadosti. Po uplynutí tejto doby, predbežná žiadosť sa vyradí z evidencie.
2. Žiadateľ o byt je povinný nahlásiť každú významnú zmenu údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu najneskôr do 7 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov.
3. Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania, ktorí :

- porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (najmä v prípade priestupkového alebo blokového konania),
 - majú nedoplatky voči obci alebo organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.
4. Bytová komisia na základe evidencie podaných predbežných žiadostí o pridelenie NB vedie evidenciu žiadateľov pre každý typ bytu a to podľa dňa doručenia žiadosti. Zoznam žiadateľov o NB zverejní obec na úradnej tabuli obecného úradu.

Čl. 4

Základné podmienky prideľovania bytov a nájomných zmlúv

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje bytová komisia (ďalej len „Komisia“), ktorá v súlade s podmienkami určenými týmto VZN dá návrh starostovi obce na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľom.
2. Obecný úrad v Trhovej Hradске pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. 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
 - j) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.

Čl. 5

Postup prideľovania bytov

1. Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN podá Komisia v prípade, že Obec má voľnú bytovú kapacitu a súčasne existujú žiadatelia o ich pridelenie na základe nasledujúcich kritérií:
 - dátum prijatia žiadosti,
 - splnenie podmienok podľa § 22 ods. 3 zákona,
 - súčasné miesto pobytu žiadateľa a majetkové pomery,
 - sociálne podmienky žiadateľa,
 - počet osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
 - schopnosť plnenia záväzkov vyplývajúcich z budúcej nájomnej zmluvy (min. príjem 1,5 násobok životného minima),
 - platobná disciplína (neplatičom a to ani z predchádzajúcich období nie je možné NB prideliť).
2. Váha kritérií uvedených v ods. 1 sa posudzuje Komisiou, avšak v prípade viacerých žiadateľov, ktorí rovnako spĺňajú kritériá pridelenia bytu, je Komisia povinná uprednostniť žiadateľa s trvalým pobytom v obci Trhová Hradská bez ohľadu na dátum prijatia žiadosti. V prípade, že obecné zastupiteľstvo rozhodne v rozpore s týmto pravidlom, rozhodnutie obecného zastupiteľstva je neprávoplatné a starosta obce nájomnú zmluvu so žiadateľom neuzavrie, pričom na najbližšie rokovanie obecného zastupiteľstva zaradí do programu rokovania opätovné prerokovanie pridelenia nájomného bytu.
3. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke podľa § 12 ods. 7 zákona stanovená maximálnej vo výške šesťmesačného nájomného.

4. Nájomníci a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt, sú povinní sa prihlásiť v obci na trvalý pobyt, pokiaľ už tento v obci nemajú.
5. Nájomca bytu nie je oprávnený dať nájomný byt do podnájmu alebo užívania tretej osobe.
6. V NB je zakázaný chov domácich a spoločenských zvierat, vrátane chovu na príľahlých pozemkoch patriacich k Nájomnému bytovému domu.
7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný NB odovzdať obci v pôvodnom stave (so zohľadnením primeraného opotrebenia, za čo sa však nepovažuje zrejmé poškodenie NB a jeho vybavenia vrátane napr. vyvŕtaných dier v stenách, poškodenej resp. znečistenej maľovky a pod.). V opačnom prípade zabezpečiť vrátenie do pôvodného stavu (so zohľadnením primeraného poškodenia NB a jeho vybavenia) obec a vynaložené náklady je obec oprávnená si odúčtovať z finančnej zábezpeky.

Čl. 6

Zásady správy nájomného bytu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, obvykle na obdobie troch (3) rokov s možnosťou opakovaného uzatvorenia. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomník NB, ak má záujem o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle čl. 7 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Trhovej Hradскеj žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
3. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia. Pre vybavenie týchto žiadostí sa použije čl. 4 ods. 1 obdobne.
4. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z bytu sa neodst'ahuje, obec Trhová Hradská zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu.
8. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
9. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, elektrická energia, stočné, dodávka tepla a TUV, PO), ktoré sa účtujú zvlášť.
10. Súčasťou platieb súvisiacich s užívaním NB je aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Príspevok do fondu údržby a opráv bytového domu je súčasťou nájomného.

Čl. 7

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Trhová Hradská finančnú zábezpeku za užívanie bytu maximálne vo výške 6 násobku mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 6 - mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Trhová Hradská a môže byť použitá na:
 - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu.
3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Obecného úradu, Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Čl. 8

Domový poriadok

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

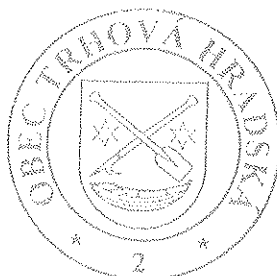
Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Trhová Hradská č. 6/2020.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Trhová Hradská.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverená bytová komisia obce Trhová Hradská a starosta obce Trhová Hradská.
3. Toto VZN Obce Trhová Hradská o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 5/2022-IX v Trhovej Hradskej dňa 13.12.2022.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Trhová Hradská nadobúda účinnosť po 15-tich dňoch od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a webovom sídle obce Trhová Hradská.

v Trhovej Hradskej, dňa 13.12.2022




Ing. Gergely Török
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 28.11.2022

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 14.12.2022

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa: 30.12.2022

VZN zverejnené na internetovej úradnej adrese obce dňa: 14.12.2022

VZN nadobúda účinnosť dňom: 01.01.2023