Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2007 o prenajímaní nájomných bytov vo vlastníctve Obce Topoľníky

Obecné zastupiteľstvo v Topoľníkoch podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/90 Zb . o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

§ 1
Základné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje na nájomné byty – 15 b.j. na Hlavnej ulici a na nájomné byty 30 b.j. na ul. Ferenca Pálffyho, ktoré sú vo vlastníctve Obce Topoľníky na základe zákona č. 138/1991 Zb.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a postavené z finančných prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MV a RR SR“) na výstavbu nájomných bytov.
2. Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov, ako aj upraviť niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
3. Prenajímateľom obecných bytov je Obec Topoľníky.
4. Nájomné byty nemôžu byť prevedené do vlastníctva nájomcov bytov.

§ 2
Žiadateľ o byt

1. Občan obce za účelom riešenia svojich bytových problémov má možnosť so svojou žiadosťou o prenájom bytu, o výmenu bytu a poskytnutie bytových náhrad obrátiť sa na prenajímateľa.
2. Žiadateľom o prenájom obecného bytu sa stane ten, kto si podal žiadosť o prenájom bytu prenajímateľovi a je plnoletý.
3. Podaná žiadosť o prenájom bytu musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt. Žiadosť musí obsahovať identifikačné údaje žiadateľa, údaje o rodinných príslušníkov, ktorí budú obývať žiadaný byt.
4. Povinnosťou žiadateľa je aktualizovať svoju žiadosť každý rok, a to do 15. februára príslušného roka.
5. Výzva, upozornenie na povinnosť aktualizovania žiadosti o prenájom bytu sa zverejňuje na úradnej tabuli Obecného úradu, v obecnom rozhlase a KBTV v Topoľníkoch min. 30 dní pred 15. februárom daného kalendárneho roka.

6. V prípade, ak si žiadateľ o prenájom bytu svoju povinnosť týkajúcu sa aktualizácie svojej žiadosti do stanoveného termínu nesplní, bude vyradený z evidencie žiadateľov o prenájom obecného bytu.
7. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadateľov o prenájom bytu.

§ 3

Zoznam žiadateľov o prenájom bytov

1. Obecný úrad na základe kritérií uvedených v § 3 ods. 2 tohto VZN zostaví návrh zoznamu žiadateľov o prenájom bytov
2. Pri zostavení zoznamu žiadateľov o prenájom bytu sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
   a) musí mať podanú žiadosť na Obecný úrad Topoľníky
   b) nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu,
   c) nie je vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v obytnom dome, ani manžel/ka, ani druh/žka,
   d) obec voči žiadateľovi nemá žiadnu pohľadávku,
   e) počet nezaopatrených detí v rodine,
   f) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
   g) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa o byt, /zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny/,
   h) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu v čase zostavenia zoznamu žiadateľov,
   i) sociálne pomery uchádzača a jeho rodiny: skúmajú sa majetkové pomery žiadateľa, berie sa do úvahy príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima,
   j) ak mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima platného 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. Tieto podmienky sa vzťahujú aj na občanov zdravotne postihnutých .
   k) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec.
3. Zoznam žiadateľov na prenájom bytov schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

4. Po schválení zoznamu žiadateľov prenajímateľ do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia obecného zastupiteľstva oznámi žiadateľom, že boli zaradení do zoznamu žiadateľov o prenájom bytov, resp. že z akého dôvodu neboli zaradení do zoznamu žiadateľov.

§ 4

Rozhodovanie mimo zoznamu žiadateľov o prenájom bytov

1. Mimo zoznamu žiadateľov o prenájom bytu možno uzatvoriť nájomnú zmluvu v týchto prípadoch:

a) ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt s menšou obytnou plochou v objekte 15 b.j.. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva obecné zastupiteľstvo.

b) Ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodí, a to z dôvodu zdravotného stavu alebo s prihliadnutím na svoj vek. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva obecné zastupiteľstvo.

c) Ak byt nájomcu bol postihnutý haváriou alebo živelnou pohromou, tieto prípady sa dodatočne predkladajú obecnému zastupiteľstvu z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu.

2. Prenajímateľ môže rozhodnúť, že 10% bytov, najmenej však l byt postavený z finančných prostriedkov MV a RR SR na výstavbu nájomných bytov, pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 3 odst. 2 písm. a) až j) VZN, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby pre obec Topoľníky, resp. územného celku. Tieto prípady po prerokovaní schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

§ 5

Bytové náhrady

Na poskytovanie bytových náhrad podľa občianskeho zákonníka po uplynutí doby trvania nájmu bytu, nájomca nemá právny nárok.

§ 6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Bez zbytočného odkladu potom, ak má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre ponúknutie žiadateľovi, ktorý bol zaradený do zoznamu žiadateľov o byt , oznámi termín rokovania o uzavretí zmluvy o nájme bytu.

2. V prípade odmietnutia prvej ponuky alebo nereagovania na ňu do 10-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho

bytu žiadateľom alebo v prípade opätovného odmietnutia uzatvorenia nájomnej zmluvy, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený. Táto okolnosť sa žiadateľovi oznámi do 7 dní od vyradenia zo zoznamu.

3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu je 10 rokov.
4. Pri dodržaných podmienok nájomnej zmluvy, nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na dobu troch rokov , v prípade občanov zdravotne postihnutých na 10 rokov.
5. Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu, nájomná zmluva sa uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadal o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
6. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

§ 7
Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

1. Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s ním byt vymeniť.
2. Výmena bytu sa uskutoční na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu bytu overuje okolnosti a predpoklady výmeny. K vzájomnej výmene bytov zaujíma stanovisko aj obecné zastupiteľstvo.
4. V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovia podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda účinnosť uzatvorením nových nájomných zmlúv.
5. V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomníkov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
6. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:

a) ak na byte viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,

b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetreným užívaním predmetu nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

§ 8

Podnájom bytu (časti bytu)

Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve obec nemožno inému ponechať do podnájmu.

§ 9

Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do nájomného bytu

Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je obec.

1. Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodného pobytu na Obecnom úrade v Topoľníkoch.
2. Na základe podanej žiadosti občan o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu, prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi obecného bytu ku ktorému sa žiadateľ hodlá prihlásiť .
3. Prenajímateľ udelí súhlas k prechodnému pobytu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, starý rodič, zať, nevesta alebo vnuk.
4. Prenajímateľ udelí súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, zať, nevesta alebo vnuk .
5. Žiadateľom, ktorí nepreukážu horeuvedený príbuzenský vzťah k nájomcovi, súhlas k prihláseniu k trvalému alebo prechodnému pobytu nebude udelený .

§ 10

Spoločne a záverečné ustanovenia

1. Zmeny o doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Topoľníky.
2. Toto VZN bolo schválené OZ v Topoľníkoch dňa 9. januára 2007
3. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 25. januára 2007.

V Topoľníkoch dňa 15.1.2007

Bc. László Bacsó
starosta obce