

VZN Č.7/2011 o zásadách pridelovania obecných nájomných bytov v obci Benkovce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Benkovce dňa 1.12. 2011

VZN schválené OZ v Benkovce dňa 18.12.2011 č. uznesenia : 66/12/2011

VZN nadobúda účinnosť dňa : **01. 01. 2012**

*Obecné zastupiteľstvo v Benkovce na základe ustanovenia § 12 ods. 1 a 2 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších právnych predpisov v y d á v a t o*

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Č. 7 /2011**

### **O ZÁSADÁCH PRIDEĽOVANIA OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI BENKOVCE**

#### **ČASŤ I.**

#### **ÚVODNÉ USTANOVENIA**

##### **§ 1**

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nakladania s obecnými bytmi sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Benkovce.
- 2) Zmluvu o nájme bytu možno uzavrieť s uchádzačom o byt v súlade s ustanoveniami tohto všeobecne záväzného nariadenia.
- 3) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je: - **stanoviť postup pri obsadzovaní obecných bytov - stanoviť kritéria pre pridelenie obecného bytu uchádzačovi o byt.**

#### **Časť II.**

#### **Uchádzači o byt.**

##### **§ 2**

#### **Uchádzač o byt**

- 1) Uchádzačom o nájom obecného bytu môže byť každý obyvateľ, ktorý spĺňa nasledujúce podmienky:
  - a) podal si písomnú žiadosť o prenájom bytu,
  - b) dovŕšil 18 rokov, alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
  - c) nie je vlastníkom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, nájomcom družstevného bytu, ani čakaťom na družstevný byt (ďalej len „žadateľ“).

##### **§ 3**

## Žiadosť o nájom obecného bytu

- 1) Žiadosť o nájom obecného bytu (ďalej len „žiadosť“) musí obsahovať:
  - údaje o žiadateľovi doložené dokladmi preukazujúcimi uvedené skutočnosti,
  - dôvody, pre ktoré žiada o pridelenie obecného bytu.K žiadosti žiadateľ pripojí čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, nájomcom družstevného bytu, ani čakateľom na družstevný byt.
- 2) V prípade, že žiadosť o prenájom bytu neobsahuje údaje potrebné k rozhodnutiu obec vyzve žiadateľa, aby ich v stanovenej lehote doplnil.
- 3) Obec žiadosť preverí a ak žiadateľ spĺňa kritéria uvedené v odseku 1 tohto ustanovenia, do 30 dní odo dňa obdržania žiadosti, zašle žiadateľovi "Oznámenie o zápise do zoznamu uchádzačov o obecný byt".

### Časť III.

#### Poradovník.

#### § 4

#### Kritéria pre pridelenie obecných bytov

- 1) Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu musí ďalej spĺňať jednu z týchto podmienok:
  - a) je občan, ktorý vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopný riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa predpoklady pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
  - b) je občan, ktorý v dôsledku živeľnej pohromy prišiel o byt alebo dom,
  - c) je občan, ktorý je v obci Benkovce viazaný pracovne alebo má v obci trvalý pobyt,
  - d) je občan, ktorý vykonáva verejnú funkciu nevyhnutnú pre riadny chod obce alebo zabezpečuje iné služby.
- 2) Byt môže byť pridelený nájomcovi, ktorý môže byť:
  - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
  - b) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa odseku 2 písm.a),
  - c) občan so zdravotným postihnutím v prípade bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (vyhl. Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie) a podľa prílohy č. 1 – zoznam zdravotných postihnutí k výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006.
- 3) Ak občan uvedený v odseku 2 písm.c) tohto článku nepožiadaval o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na predmetný byt s iným občanom na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.
- 4) S nájomcami, ktorým bol pridelený nájomný byt a ktorým bola daná výpoveď za nesplnenie si povinností § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, bude po vyrovnaní dlžnej čiastky uzatvorená ďalšia nájomná zmluva na 6 mesiacov.

- 5) Nájomná zmluva podľa § 685 Občianskeho zákonníka bude uzatvorená:
- a) na dobu určitú na tri roky, s možnosťou predĺženia jej platnosti o ďalšie tri roky pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
  - b) na dobu určitú nesmie prevýšiť desať rokov, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 - zoznam zdravotných postihnutí k výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 a jeho mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
  - c) v nájomnej zmluve bude upravené opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve,
  - d) výšku nájmu stanoví obec Benkovce s nájomcom – dohodou a bude dojednaný v nájomnej zmluve.
  - e) nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorému bol nájom schválený.
  - 6) Občan, ktorému bude pridelený nájomný byt, je povinný uhradiť na účet Obce Benkovce najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške ročného nájomného. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená v deň ukončenia nájomnej zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu.
  - 7) V jednotlivých prípadoch sa zároveň skúmajú predpoklady možnosti pravidelnej úhrady nájomného a ďalších platieb súvisiacich s nájmom bytu.
  - 8) Ustanovenie v ods. 2 písm. a), b) sa nepoužije pre fyzickú osobu, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné potreby obce alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe (napr. v zmysle zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov). Podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však jeden byt.
  - 9) Budúci nájomník nesmie mať voči obci Benkovce žiadne dlhy.
  - 10) Ak navrhnutý nájomník bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 14 dní neuzavrie nájomnú zmluvu s obcou, navrhnutý nájomník nemá právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z evidencie.
  - 11) V prípade, že nie je nájomný byt pri prvom nájme obsadený žiadnym nájomcom, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok, s občanom, na ktorého sa nevzťahuje ustanovenie ods. 2 písm. a), b).

## § 5

### Posudzovanie žiadostí

- 1) Podané žiadosti prerokuje komisia zriadená z obecného zastupiteľstva k tomuto účelu.
- 2) Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom.
  - a) Meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko a osôb s ním bývajúcich
  - b) Dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
  - c) Čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
  - d) Potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
- 3) Prednosť na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Benkovce.

**§ 6**  
**Výmena bytu**

- 1) Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom súhlase obce. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.
- 2) Výmena bytov sa vykoná na základe dohody nájomníkov, ktorú musia podpísať všetci plnoletí užívatelia bytov, ktorých sa výmena týka.
- 3) Užívatelia vymieňaných bytov sa nemôžu dožadovať opráv na účet správcu bytového fondu z titulu výmeny.
- 4) Pri vydávaní súhlasu s výmenou bytov sa prihliada na to, či výmenou príde k účelnejšiemu využitiu bytového fondu.
- 5) Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho súhlasu obce bude kvalifikované ako priestupok podľa zákona o priestupkoch (§26).

**§ 7**  
**Zánik nájmu bytu**

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi obcou a nájomníkom. Nájom bytu zaniká výpoveďou.
- 2) Písomnú výpoveď dáva obec po privolení súdu z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§711).

**Časť IV.**  
**Záverečné ustanovenia**  
**§ 8**

- 1) Žiadateľ zaradený do poradovníka je povinný ohlásiť obci bezodkladne všetky zmeny v skutočnosti rozhodujúcich pre zaradenie do poradovníka. V prípade, že tak neurobí, obec je oprávnená vyradiť ho z poradovníka.
- 2) OZ v Benkovciach má právo zmeniť jednotlivé ustanovenia tohto VZN na základe skúsenosti z jeho uplatňovania v praxi

V Benkovciach dňa 18.12.2011



  
Ing. Jozef Lancoš, starosta obce