

Všeobecne záväzné nariadenie

Zásady pridelenia bytov v obci Vyšné Ružbachy

1/2011

Obecné zastupiteľstvo vo Vyšných Ružbachoch na základe §6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov, zák. č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v úplnom znení vyhlásenom pod č. 471/1992 Zb., zák. SNR č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a Všeobecne záväzným nariadením obce Vyšné Ružbachy o hospodárení s majetkom mesta, vydáva pre obec Vyšné Ružbachy toto všeobecne záväzné nariadenie.

čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN) obce Vyšné Ružbachy ustanovuje pravidlá prenajímania bytov vo vlastníctve obce.
2. Toto VZN upravuje:
 - a) podmienky podávania žiadostí na pridelenie nájomného bytu
 - b) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať
 - c) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov
3. Obec Vyšné Ružbachy ako vlastníč bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostavuje evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, vydáva uznesenia o pridelení bytu a správca bytov zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a mandátnej zmluvy o zabezpečení výkonu správy.

čl. 2

Podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Fyzická osoba staršia ako 18 rokov môže podať žiadosť o pomoc pri riešení svojej bytovej situácie na Obecnom úrade vo Vyšných Ružbachoch.
2. Žiadosť o pridelenie bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a zaevidovaná na OcÚ Vyšné Ružbachy.
3. Žiadosť musí obsahovať všetky požadované údaje uvedené v žiadosti:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie
 - b) potvrdenie o výške príjmov
 - c) potvrdenie, že žiadateľ (u manželov žiadatelia) nie je vlastníkom iného bytu alebo domu, vlastníkom členského podielu v bytovom družstve a nie je ani stavebníkom bytu alebo rodinného domu.
4. Obecný úrad vo Vyšných Ružbachoch skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a spĺňajúce podmienky zavedie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
5. Žiadosť sa vyraduje z evidencie žiadostí po dvoch rokoch v prípade, že žiadosť nebola vybavená a žiadateľ nepožiadaval o ponechanie žiadosti v evidencii po ďalšie obdobie 2 rokov a o aktualizáciu žiadosti.

čl. 3

Posudzovanie žiadostí

1. Každá žiadosť je posúdená na zasadnutí Obecného zastupiteľstva vo Vyšných Ružbachoch

2. Žiadateľ je povinný nahlásiť všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a rodiny do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala. Nesplnenie si tejto povinnosti, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.
3. Obecné zastupiteľstvo vo Vyšných Ružbachoch odporúča starostovi obce posúdené žiadosti na pridelenie nájomného bytu.

čl. 4

Kritériá pri zostavovaní evidencie žiadateľov

1. O pridelenie nájomného bytu môže požiadať občan SR s trvalým pobytom v obci Vyšné Ružbachy alebo občan SR, ktorý má pracovný pomer so zamestnávateľom, ktorý má sídlo alebo prevádzku v obci Vyšné Ružbachy.
2. Vyradený z evidencie je:
 - a) trvale žiadateľ, ktorý protiprávne obsadzuje byt vo vlastníctve Obce Vyšné Ružbachy bez platného rozhodnutia o pridelení bytu
 - b) trvale žiadateľ, ktorý je alebo bol vlastníkom bytu alebo rodinného domu
 - c) na obdobie 5 rokov žiadateľ, ktorý odmietol pridelený byt bez dôvodu hodného zreteľa
 - d) na obdobie 5 rokov žiadateľ, ktorý v predchádzajúcom období bol neplatičom bytu vo vlastníctve Obce Vyšné Ružbachy alebo Okresného stavebného bytového družstva v Starej Ľubovni a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu.
 - e) žiadateľ, ktorý ku dňu podania žiadosti nemá uhradené záväzky voči obci Vyšné Ružbachy, až do úhrady pohľadávok v plnom rozsahu.

čl. 5

Postup pri pridelení nájomných bytov

1. Na základe riadne zaevidovanej a posúdenej žiadosti o pridelenie bytu starosta obce uzavrie so žiadateľom nájomnú zmluvu, ktorá neprevyší 3 roky.
2. Prvá nájomná zmluva bude uzatvorená na skúšobnú dobu tri mesiace. Ak do 5 pracovných dní nájomník neuzavrie nájomnú zmluvu, stráca nárok na predmetný byt a je vyradený z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu na obdobie 5 rokov.
3. Občan, ktorému bude pridelený obecný byt, je povinný uhradiť na účet obce Vyšné Ružbachy alebo v hotovosti do pokladne, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy, finančnú zábezpeku vo výške štvornásobku mesačného nájomného.
4. Finančná zábezpeka vrátane výnosových úrokov počas doby uloženia zábezpeky na účte obce Vyšné Ružbachy bude nájomcovi vrátená najneskôr do 15 dní od dňa odovzdania bytu vlastníkovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie obecného bytu.
5. Ak je zmluva o pridelení bytu spísaná na dobu určitú, k termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.
6. Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 1 mesiac pred ukončením jej platnosti doručiť na OcÚ Vyšné Ružbachy žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi, že naďalej spĺňa podmienky podľa tohto VZN.
7. Starosta obce môže využiť právo pridelenia nájomného bytu občanovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2, 3 a 4, ak táto osoba zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby obce. Byt bude pridelený takto za predpokladu, že táto osoba nie je nájomcom žiadneho bytu, vlastníkom bytu ani domu a nie je stavebníkom bytu alebo domu na území obce Vyšné Ružbachy. Nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú, najviac na čas zhodný s výkonom práce, pre ktorý bol byt pridelený bez nároku na bytovú náhradu.
8. Starosta obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa môže využiť právo pridelenia nájomného bytu aj občanovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2, 3 a 4.

čl.6

Výmeny bytov

1. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytového fondu. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu. Výmena bytov je možná len u bytov vo vlastníctve obce Vyšné Ružbachy.
2. Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomcov. Súhlas s výmenou bytov musia podpísať všetci účastníci dohody o výmene bytov.
3. Platí, že užívatelia bytov, ktorí žiadajú ich výmenu poznajú stav meneného bytu a preto nemôžu požadovať opravy bytu na účet obce Vyšné Ružbachy. Pri odovzdaní takéhoto bytu musí byť tento bez technických závad s prihliadnutím na primeranú opotrebovanosť.
4. Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytov bude sa kvalifikovať ako priestupok podľa § 26 zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

čl. 7

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Užívateľ bytu môže prenajať byt alebo jeho časť prenechať do užívania inému občanovi (podnájom časti bytu) so súhlasom vlastníka bytového fondu na základe zreteľahodného dôvodu.
2. O podnájme musí byť uzavretá písomná zmluva v zmysle § 719 Občianskeho zákonníka.

čl.8

Zlučovanie bytov a užívanie bytov k iným účelom ako na bývanie podľa § 6 zákona SNR č. 189/1992 Zb.

1. Byt alebo jeho časť možno zlúčiť alebo rozdeliť so susedným bytom len so súhlasom vlastníka.
2. Byt alebo jeho časť možno dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom vlastníka.

čl. 9

Neoprávnené obsadenie bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez súhlasu vlastníka bytu a bez uzavretia nájomnej zmluvy, príp. zmluvy o podnájme bytu.
2. Neoprávnené obsadenie bytu je priestupkom na úseku hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

čl. 10

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN
 - b) 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
 - c) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájomu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - d) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome
 - e) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov

- g) bez súhlasu vlastníka ubytuje v predmetnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
- h) porušuje domový poriadok
- i) v priebehu užívania bytu nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti určenej na bývanie

čl. 11

Správa bytov na území obce Vyšné Ružbachy

1. Obec Vyšné Ružbachy ako vlastník bytov a prenajímateľ zabezpečuje:
 - a) výpisy z uznesenia OZ o pridelení bytu
 - b) výpovede z nájmu
 - c) súhlas k dohode o výmene bytov
 - d) vydanie potvrdenia o prechode nájmu
 - e) súhlas k podnájmu bytu
 - f) súhlas k spoločnému nájmu
 - g) uznesenie OZ o zlúčení a rozdelení bytu
 - h) súhlas k dočasnému užívaniu bytu na iné ako bytové účely
2. správca bytu je povinný ohlásiť vlastníkovi bytov bez odkladu:
 - a) uvoľnenie bytu,
 - b) nový byt,
 - c) byt, ktorý nie je riadne užívaný z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu než 3 mesiace,
 - d) byt, ktorého nájomca zomrel,
 - e) protiprávne obsadenie bytu,
 - f) byt, do ktorého sa bez súhlasu vlastníka bytov nasťahoval podnajíomník,
 - g) skutočnosť, že užívateľ užíva dva byty,
 - h) byt, na ktorý nebola uzavretá dohoda o prevzatí bytu,
 - i) byt, ktorý užívateľ ponechal inému na dočasné užívanie,
 - j) byt, ktorý sa vzhľadom k závadám stavebného charakteru nedá užívať,
 - k) byt, u ktorého správca z dôvodu porušovania domového poriadku, neplatenia nájomného a z iných závažných okolností navrhuje jeho odňatie užívateľovi.

čl. 11

Záverečné ustanovenia

1. Toto nariadenie môže meniť a dopĺňať Obecné zastupiteľstvo vo Vyšných Ružbachoch podľa potrieb obce v súlade s právnymi normami vydanými po účinnosti nariadenia.
2. Prílohou tohto VZN je výška nájomného obecných nájomných bytov v bytovom dome určená podľa Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
3. VZN schválené na III. zasadnutí Obecného zastupiteľstva vo Vyšných Ružbachoch dňa **8. apríla 2011** uznesením bod B/4.
4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom po jeho schválení v obecnom zastupiteľstve.



Mgr. Ján DUDJAK
starosta obce

