

Všeobecne záväzné nariadenie obce Radošovce

č. 1 / 2011

O zásadách pridelovania nájomných bytov v obci Radošovce

Obecné zastupiteľstvo v Radošovciach v súlade s ustanoveniami zák.369/1990 Zb. o obecnom zriadení a Občianskeho zákonníka vydáva pre obec Radošovce toto VZN obce Radošovce.

Čl. 1

Úvodné ustanovenie

1. Vlastníkom nájomných bytov je obec Radošovce
2. Toto VZN upravuje :
 - a) podmienky podávania žiadostí na pridelenie nájomného bytu
 - b) kritéria, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať
 - c) kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov
3. Obec Radošovce ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostavuje evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a zabezpečuje nájomné vzťahy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. 2

Podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Fyzická osoba staršia ako 18 rokov môže požiadať obec Radošovce o súčinnosť pri riešení svojej bytovej situácie a to formou písomnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vo vlastníctve obce Radošovce.
2. Žiadosť o pridelenie bytu musí mať písomnú formu, v ktorej musí byť uvedené, v ktorom bytovom dome chce nájomný byt prideliť. Žiadosť musí byť odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy trvalého bydliska, vlastnoručne podpísaná a zaevidovaná na Obecnom úrade v Radošovciach.
3. K žiadosti o byt treba pripojiť vyplnené čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch.
4. Vlastník bytov vedie evidenciu žiadateľov o byt. Obecné zastupiteľstvo prešetrí opodstatnenosť jednotlivých žiadostí podľa kritérií uvedených v čl. 3 tohto nariadenia.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí

1. Každá žiadosť je posúdená Komisiou finančnou, bytovou, pre správu majetku obce, obchodu a služieb, podľa schválených kritérií.
2. Po podaní žiadosti je žiadateľ povinný písomne oznámiť všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a osôb, ktoré by mali s ním nájomný byt užívať 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. Komisia ako poradný a iniciatívny orgán Obecného zastupiteľstva v Radošovciach odporúča starostovi obce posúdené žiadosti na pridelenie nájomného bytu.

Čl. 4

Kritéria pre pridelenie nájomných bytov

1. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu nesmie vlastniť byt ani rodinný dom a ďalej musí 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 povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
- b) je občan, ktorý v dôsledku živelnej pohromy prišiel o byt alebo dom,
- c) je občan, ktorý je v obci Radošovce viazaný pracovne alebo má v obci trvalý pobyt
- d) je občan, ktorý vykonáva verejnú funkciu nevyhnutnú pre riadny chod obce Radošovce alebo zabezpečuje iné služby pre obec Radošovce,

2. V prípade nezájmu občanov obce Radošovce o nájomný byt, môže byť nájomný byt pridelený občanovi inej obce, alebo mesta.

3. Byt môže byť pridelený nájomcovi, ktorým môže byť :

- a) fyzická osoba staršia ako 18 rokov (manželia – žiadatelia), 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) občan so zdravotným postihnutím v prípade bytu, ktorý spĺňa podmienky 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.

Ak žiadny občan uvedený v bode 3 písm. b) tohto článku nepožiadal 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 podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, môže byť po vyrovnaní dlžnej čiastky uzatvorená ďalšia nájomná zmluva na dobu 6 mesiacov.

5. Nájomná zmluva podľa § 685 Občianskeho zákonníka bude uzatvorená :

- a) na dobu určitú na dva roky,
- b) v nájomnej zmluve bude upravené opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, vo VZN č. 1/2011 čl. 3 a v osobitnom predpise (§711 Občianskeho zákonníka), a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy

fyzická osoba, ktorá splňa podmienku podľa čl. 3 ods. 2 písm. a), b), a to na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.

6. Občan, ktorému bude pridelený nájomný byt, je povinný uhradiť na účet obce Radošovce najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške šesť násobku mesačného 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.

Čl. 5

Určenie nájomníka

1. Obecné zastupiteľstvo navrhne starostovi obce nájomníkov pre jednotlivé byty.
2. Obec Radošovce uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomníkom a odovzdá pridelený byt nájomníkovi. Pri odovzdaní bytu bude spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomníkovi.
3. Ak navrhnutý nájomník bezdôvodne odmietne pridelený byt, prípadne do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu a vyzvaní na podpísanie nájomnej zmluvy neuzavrie nájomnú zmluvu s obcou Radošovce, navrhnutý nájomník bude vyradený z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu v obci Radošovce.

Čl. 6

Výmena bytu

1. Výmenu bytu môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom písomnom súhlase obce Radošovce. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.
2. Výmena bytov sa vykoná na základe dohody nájomníkov, ktorú musia podpísať všetci nájomcovia bytov, ktorých sa výmena týka.
3. Nájomcovia vymieňaných bytov nemôžu žiadať obec Radošovce o vykonanie opráv vo vymieňaných bytoch iba z dôvodu zámeny týchto bytov.
4. Pri vydávaní písomného súhlasu s výmenou bytov sa prihliada na to, či výmenou príde k účelnejšiemu využitiu bytového fondu.
5. Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka bude kvalifikované ako priestupok podľa zákona o priestupkoch (§26) Zákona SNR 372/1990 o priestupkoch v znení neskorších predpisov. Takáto výmena bez písomného súhlasu obce Radošovce sa považuje za absolútne neplatnú.

Čl. 7

Podnájom bytu

1. Nájomca bytu môže prenajať byt alebo jeho časť prenajať inému občanovi iba s písomným súhlasom vlastníka bytu.
2. O podnájme musí byť uzavretá písomná zmluva v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (§719) a k danej písomnej zmluve musí byť daný písomný súhlas obce Radošovce, inak je neplatná.

Čl. 8

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

1. Byt alebo jeho časť sa môže rozdeliť alebo zlúčiť so susedným bytom len s písomným súhlasom vlastníka bytu. Pri stavebných úpravách musí byť povolenie na vykonanie týchto úprav podľa Stavebného zákona.
2. Porušenie povinnosti ustanovenej s odseku 1 sa považuje za priestupok podľa zákona o priestupkoch (§46).

Čl. 9

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby, na ktorú bol nájom bytu uzavretý, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená.
2. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi obcou a nájomníkom.
3. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou prenajímateľa v lehote dohodnutej v zmluve o nájme bytu.
4. Nájom bytu výpoveďou prenajímateľa zaniká, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace
 - c) prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - d) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej upozorneniu hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome
 - e) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - g) bez súhlasu vlastníka ubytuje v predmetnom byte iné osoby, ktoré nie sú prihlásené k trvalému pobytu v uvedenom byte
 - h) v priebehu užívania bytu nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti určenej na bývanie
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Pokiaľ bol byt pridelený z dôvodu výkonu prác, na ktorých má obec záujem, zaniká nájom bytu skončením výkonu prác, ak to bolo dohodnuté v nájomnej zmluve.

Čl. 10

Neoprávnené obsadenie bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez súhlasu vlastníka a bez uzavretia nájomnej zmluvy alebo zmluvy o podnájme.
2. Neoprávnené obsadenie bude kvalifikované ako priestupok podľa zákona o priestupkoch (§ 26). Náprava sa vykoná vypratáním bytu bez nároku na bytovú náhradu.

Čl. 11
Záverečné ustanovenia

1. Obecné zastupiteľstvo ruší VZN č. 1/2008.
2. Obecné zastupiteľstvo uznesením č. schvaľuje VZN č. 1/2011.
3. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Radošovciach dňa
uznesením č.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť dňa

V Radošovciach

Ing. Vladimír Kočárik
starosta obce Radošovce

Vyvesené : 25.1.2011
Zvesené :

Vyvesené :
Zvesené :