

OBEC ŠARIŠSKÉ DRAVCE

Obec Šarišské Dravce v súlade s článkom 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie obce Šarišské Dravce č. 02/2018 o podmienkach pridelovania obecných bytov a spôsobe nájmu

Článok I. Úvodné ustanovenie

- 1) Toto VZN upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov v nájomných domoch vo vlastníctve obce Šarišské Dravce, kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 2) Obec Šarišské Dravce môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníka.
- 3) Správcom bytov vo vlastníctve obce je Obec Šarišské Dravce, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
- 4) Obec Šarišské Dravce ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

Článok II. Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Šarišských Dravciach: Obecný úrad Šarišské Dravce 109, 082 73 Šarišské Dravce alebo na e-mailovej adrese: ocu@sardravce.sk
2. V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje :
 - meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - dátum narodenia žiadateľa
 - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
 - rodinný stav žiadateľa
 - počet členov domácnosti
 - stručný opis súčasnej bytovej situácie
 - telefónny kontakt žiadateľa
 - mesačný príjem domácnosti žiadateľa
3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
 - a) potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
 - b) súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely v súlade s týmto VZN (tvorí prílohu č. 1 tohto VZN)

4. Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
5. O zaradení, nezaradení do evidencie o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu dvoch rokov. Po skončení tejto doby musí žiadateľ podať žiadosť znova.
6. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
 - a) nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala
 - b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť prijmi domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

Článok III.

Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka

1. Výber a poradie žiadateľov vykonáva Finančná komisia a predkladá na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
2. Okrem žiadosti a jej príloh Finančná komisia obecného zastupiteľstva pri výbere žiadosti zohľadní aj:
 - a) naliehavosť bytovej potreby,
 - b) zdravotné dôvody,
 - c) sociálne pomery,
 - d) aktívnu činnosť na prácach a službách nevyhnutých pre obec,
 - e) trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú,
 - f) majetkové pomery žiadateľa a osôb s nim bývajúcich,
 - g) včasné plnenie záväzkov voči obci
3. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a nájomnej zmluve.
4. Nájomca je povinný dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu požiadať o predĺženie doby nájmu, resp. doručiť obci písomné oznámenie, že chce nájomný vzťah ukončiť k termínu, na aký bola uzatvorená nájomná zmluva.
5. Podmienkou uzavretia zmluvy o nájme bytu a opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu je skutočnosť, že nájomník má vyrovnané všetky záväzky voči obci a predĺženie nájmu je schválené v obecnom zastupiteľstve.
6. U nájomných bytov v bytových domoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
7. Nájomný charakter bytu musí obec zachovať najmenej 30 rokov od kolaudácie bytového domu / 30 rokov zdokladovania nájomného vzťahu s nájomníkmi/
8. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho Obci Šarišské Dravce, v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.

11. Nájomca uhradí obci finančná zábezpeka vo výške 6 mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu. Výška finančnej zábezpeky je uvedená v prílohe č. 2 tohto VZN.

Článok IV.

Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
3. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, odvádzanie odpadovej vody verejnou kanalizáciou a energie spoločných priestorov.
4. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovom dome samostatne.
5. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu. Všetky náležitosti správy fondu opráv sú uvedené v Zásadách výkonu správy bytových domov v obci Šarišské Dravce, ktoré sú prílohou č. 4 tohto VZN.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov. (Príloha č. 3 tohto VZN)

Článok V

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

- 1) Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
- 2) Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
- 3) V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní zašle sa mu

upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme bytu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomná zmluva zaniká :
 - uplynutím doby nájmu,

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytových domov domu sú uvedené v „Zásadách výkonu správy bytových domov obci Šarišské Dravce“, ktoré tvoria neoddeliteľnou súčasť tohto VZN (Príloha č. 4).
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Šarišských Dravciach dňa 8.3.2018 uznesením číslo 013/2018
4. Týmto VZN č. 02/2018 sa ruší VZN č. 2/2016 o prenajímaní obecných bytov prideľovaných v súlade s požiadavkami ŠFRB a všetky ich zmeny a doplnky.

V Šarišských Dravciach dňa 8.3.2018

Ing. Jozef Bujňák
starosta obce v.r.