

Všeobecne záväzné nariadenie č. o prenajímaní sociálnych bytov a bytových jednotiek nižšieho štandardu vo vlastníctve obce Mníšek nad Hnilcom

Obecné zastupiteľstvo v Mníšku nad Hnilcom 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 sociálne byty a na byty nižšieho štandardu, ktoré sú vo vlastníctve obce Mníšek nad Hnilcom na základe zákona č. 138/1991 Zb. 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 sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu, ako aj upraviť niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
3. Prenajímateľom obecných sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu je obec Mníšek nad Hnilcom.
4. Sociálne byty a byty nižšieho štandardu nemôžu byť prevedené do vlastníctva nájomcov bytov.

§ 2 Žiadateľ o sociálny byt a bytu nižšieho štandardu

1. Občan obce za účelom riešenia svojich bytových problémov má možnosť obrátiť sa so svojou žiadosťou o prenájom sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu o výmenu bytu a poskytnutie bytových náhrad na prenajímateľa.
2. Žiadateľom o prenájom obecného sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu sa stane ten, kto si podal žiadosť o prenájom bytu prenajímateľovi a je plnoletý.
3. Podaná žiadosť o prenájom sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt. Žiadosť musí obsahovať identifikačné údaje žiadateľa, údaje o rodinných príslušníkoch, ktorí budú obývať žiadaný byt.
4. Povinnosťou žiadateľa je aktualizovať svoju žiadosť na predpísanom tlačíve „Aktualizácia žiadostí o prenájom bytu“ každý rok, a to do 15. februára príslušného roka.
5. Výzva, upozornenie na povinnosť aktualizovania žiadosti o prenájom sociálneho bytu sa zverejňuje na úradných tabuliach Obecného úradu v Mníšku nad Hnilcom min. 30 dní pred 15. februárom daného kalendárneho roka.
6. V prípade, ak si žiadateľ o prenájom sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu 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 sociálneho bytu.

§ 3 Zoznam žiadateľov na prenájom sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu

1. Sociálno-bytová komisia a zdravotná (ďalej len komisia) Obecného zastupiteľstva (ďalej len OZ) na základe kritérií uvedených v § 3 odst. 2 tohto VZN zostaví návrh zoznamu žiadateľov na prenájom sociálnych bytov.
2. Pri zostavení zoznamu žiadateľov na prenájom sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
 - a) musí mať podanú žiadosť na OcÚ Mníšek nad Hnilcom,
 - b) má minimálne tri roky pobyt na území obce Mníšek nad Hnilcom,
 - c) nie je výlučným nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu,
 - d) nie je výlučným vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v obytnom dome,
 - e) obec voči žiadateľovi nemá žiadnu pohľadávku,
 - f) počet nezaopatrených detí v rodine,
 - g) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
 - h) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt,
 - i) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu v čase zostavenia zoznamu žiadateľov,
 - j) 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,
 - k) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu¹ musí prevyšovať 1,7 životného minima², vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu³ 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.
 - l) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre mesto.
- 2.1. Pri zostavení zoznamu žiadateľov pe rodiny so sociálne slabým zázemím, a pre obyvateľov v hmotnej núdzi na prenájom týchto bytov sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
 - v bode č. 2 od písmena a) až j) a l),
 - poberajú dávky v hmotnej núdzi, alebo sa ocitli v sociálnej núdzi,
 - zúčastňujú sa MOS a sú evidovaní na Úrade práce.
3. Zoznam žiadateľov na prenájom bytov schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
4. Po schválení OZ prenajímateľ do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia OZ oznámi žiadateľom, že boli zaradení do zoznamu žiadateľov o prenájom sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu resp. žez akého dôvodu neboli zaradení do zoznamu žiadateľov.

§ 4 Rozhodovanie mimo zoznamu žiadateľov na prenájom sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu

1. Mimo zoznamu žiadateľov na prenájom bytu možno uzatvoriť nájomnú zmluvu v týchto prípadoch:
 - a) Ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodí a to z dôvodu zdravotného stavu, alebo s prihliadnutím na jeho vek. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva komisia OZ.

- b) Ak by nájomcu bol postihnutý haváriou, alebo živelnou pohromou, tieto prípady sa dodatočne predkladajú do komisie z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu.
- c) S nájomcami s ktorými obec Mníšek nad Hnilcom rozviaže nájomnú zmluvu o nájme bytov vyššieho štandardu z dôvodu dlhodobého neplatenia nájomného.

§ 5 Uzatvorenie nájomnej zmluvy na sociálne byty a na byty nižšieho štandardu

1. Bez zbytočného odkladu po tom, ako má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre ponúknutie žiadateľovi, ktorý bol zaradený do zoznamu žiadateľov o sociálny byt a o byt nižšieho štandardu, 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 nájomnej 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 dva roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, doba nájmu je 3 roky.
4. Pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy, nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na dobu jedného roka, v prípade občanov zdravotne postihnutých na 3 roky.
5. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

§ 6 Práva a povinnosti z nájmu sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi sociálny byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis /v zmysle ustanovenia občianskeho zákonníka/.
3. Nájomca sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy sociálneho bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v byte, v spoločných priestoroch obytného domu, ako aj v okolí obytného domu.

§ 7 Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú, alebo právny predpis neustanoví inak.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po dobe splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

§ 8 Zánik nájmu sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 (OZ) neplatí pre zánik nájmu bytu.
3. 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. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.^{4a (OZ)}
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy:
ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
ak nájomca, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájom zaniká, ak nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia^{4b (OZ)} alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.^{4c (OZ)}
6. Nájom zaniká ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

§ 9 Bytové náhrady

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

§ 10 Vzájomná výmena sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu medzi nájomcami

1. Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s nim 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 komisia.
4. V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovujú 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) zabezpečiť opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
6. Na základe doporučenia komisie, v prípade výmeny bytov, nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.
7. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb s nim spojených,
 - b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním predmetu nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

§ 11 Podnájom sociálnych bytov a bytov nižšieho štandardu (časti bytu)

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

§12 Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do sociálneho bytu a bytu nižšieho štandardu

Na prenajímateľa sa môže obrátiť 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 prechodnému pobytu na Obecnom úrade v Mníšku nad Hnilcom.
2. Na základe podanej žiadosti občana 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, 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, súrodeneц, dieťa, zat', nevesta, alebo vnuk.
5. Žiadateľom, ktorý nepreukáže hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcovi, súhlas k prihláseniu k trvalému alebo prechodnému pobytu nebude udelený.

§ 13 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Mníšku nad Hnilcom.
2. Toto VZN obce Mníšek nad Hnilcom bolo vyvesené na úradnej tabuli obce dňa zvesené dňa
3. Toto VZN obce Mníšek nad Hnilcom bolo schválené OZ Mníšek nad Hnilcom dňa
4. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom

V Mníšku nad Hnilcom dňa

Ing. Ľudovít Kujnisch
starosta obce