

OBEC HRONSKÉ KĽAČANY



**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 3/2019**

**o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Hronské
Kľačany.**

Schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 2/VI/2019

Vyvesené na úradnej tabuli: 06.06.2019

Zvesené z úradnej tabuli: 20.06.2019

Účinnosť: 20.06.2019

Obecné zastupiteľstvo v Hronských Kľačanoch podľa § 6 ods.1 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení jeho zmien a doplnkov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení jeho zmien a doplnkov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania vydáva toto:

**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Hronské Kľačany č. 3/2019
o podmienkach prenájmania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu**

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných bytov vo vlastníctve obce Hronské Kľačany a o postupe pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Hronské Kľačany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec garantuje nájomný charakter týchto bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, alebo ak to legislatíva neupraví inak.
4. Správu nájomných bytov vykonáva obec Hronské Kľačany.

§ 2

Režim podávania žiadosti o obecný nájomný byt

1. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa podávajú a evidujú na podateľni na Obecnom úrade v Hronských Kľačanoch.
2. Obecný úrad pred posúdením žiadosti vyzve žiadateľa k doplneniu údajov v nasledovnom rozsahu:
 - a) meno a priezvisko žiadateľa,
 - b) dátum, miesto narodenia,
 - c) trvalý resp. prechodný pobyt žiadateľa,
 - d) rodinný stav žiadateľa,
 - e) zamestnanie žiadateľa,
 - f) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
 - g) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.
3. K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je nutné priložiť:
 - potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a príjem v aktuálnom roku ku dňu podania žiadosti (aj za všetky spoločne posudzované osoby v domácnosti). U samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby za posledný rok, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti (dekrét o dôchodku),

- čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru voči obci.
- 4. Obec prioritne uspokojí žiadosti občanov, ktorí spĺňajú kritériá tohto VZN a zároveň majú trvalý pobyt v obci Hronské Kľačany a následne ostatných žiadateľov.
- 5. Podané žiadosti preskúma komisia Obecného zastupiteľstva Hronské Kľačany (ďalej len komisia).
- 6. Komisia zo žiadateľov, ktorí splnili kritériá určené týmto VZN odporučí žiadateľov na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
- 7. Žiadateľom, ktorí splnili kritériá určené týmto VZN, Komisia môže v prípadoch hodných osobitného zreteľa, prideliť byt prednostne (napr. ak si to vyžaduje sociálna situácia, zdravotné postihnutie v rodine žiadateľa alebo odôvodnený verejný záujem a pod.)

§ 3

Zásady správy obecných nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o maximálne 1 rok.
2. Súhlas na predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. U predmetných bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákona.
4. U predmetných bytov nemožno realizovať výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe.
5. U predmetných bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
6. Žiadateľ je povinný predložiť na obecný úrad v Hronských Kľačanoch doklady o tom, že spĺňajú podmienky určené týmto VZN.
7. Nájomca obecného nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad v Hronských Kľačanoch každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 7 ods. 4 písm. a) tohto VZN.
8. Nájomca obecného nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy na dobu určitú.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie plnú zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
10. Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto VZN.
11. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, Obec Hronské Kľačany zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.
12. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

§ 4

Nájomca bytu

Obecné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010Z.z. a 277/2015 Z.z. o dotáciách a na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nesledujúce ďalšie podmienky:

1. Mesačný príjem nájomcov – osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu určenú zákonom, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
2. Mesačný príjem nájomcu – žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.

§ 5

Režim pri prideľovaní obecného nájomného bytu

1. Každá žiadosť o prideľenie obecného nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti sa evidujú na podateľni a evidujú u zamestnankyne poverenej bytovou agendou.
2. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí určí nájomcov obecných nájomných bytov. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov podľa sociálnych pomerov žiadateľa, prípadnú spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, prípadnú možnosť zo strany žiadateľa pri pomoci obce v budúcnosti, miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.
3. Obecný úrad v Hronských Kľačanoch pripraví nájomnú zmluvu a vyzve uchádzačov o obecný nájomný byt na podpis nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce. Nájomná zmluva bude uzatvorená vždy na dobu určitú podľa §3 odst.1 tohto VZN.

§ 6

Režim pri predlžovaní nájomnej zmluvy na obecný nájomný byt

1. Nájomník obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Hronských Kľačanoch žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje a rozhodne obecné zastupiteľstvo. Následne Obecný úrad spracuje Nájomnú zmluvu a podpíše starosta obce a nájomník.

§ 7

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 3 ods. 1.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Hronské Kľačany a nájomcom.
3. Správca je povinný vlastníčkovi bytov ohlásiť bez odkladu:
 - a. uvoľnenie bytu,
 - b. nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu,
 - c. neplnenia si povinností nájomcom podľa nájomnej zmluvy.

4. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi.
5. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom obecného zastupiteľstva v Hronských Kľačanoch výpoveď nájmu obcou Hronské Kľačany nastáva ak nájomca:
 - a. nespĺňa podmienky stanovené v článku 2 predmetného VZN,
 - b. porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c. alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d. využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Hronské Kľačany, ako 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,
 - e. nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
6. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo výpoveď doručená nájomcovi.

§ 8

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.
2. Výnimku z tohto VZN môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so zákonom 443/2010 Z.z. a 277/2015 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Hronských Kľačanoch formou dodatkov.
4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Hronských Kľačanoch, dňa 05.06.2019 uznesením č. 2/VI/2019 a nadobúda účinnosť dňa 20.06.2019

Ing. Jozef Chudý
starosta obce