

VZN č. 2014-01 o nájomných bytoch

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jatov o nakladaní s nájomnými bytmi
vo vlastníctve Obce Jatov

Obecné zastupiteľstvo Obce Jatov podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jatov o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Jatov.

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Jatov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. U uvedených bytov obec zachová nájomný charakter po dobu splatnosti úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
4. Správu nájomných bytov bude vykonávať vlastník bytov - Obec Jatov.

Článok 2

Režim nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomný byt možno poskytnúť:
 - a) fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu ¹⁾ prevyšuje jeden a pol násobok a 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) fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je najviac štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka ak
 - je členom domácnosti osoba ZŤP
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s dieťaťom
 - ak aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
 - c) žiadateľ podľa písm. a) a b) musí súčasne splňať nasledovné podmienky:
 - žiadateľ je občanom SR a v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,

¹⁾ Zákon č. 601/2003 Z.z. O životnom minime

- v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere prípadne je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy na dobu určitú 3 roky, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v ods. 1.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

4. Ak nepožiadá o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1, uzatvorí sa zmluva o nájom s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:

a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa bodu 1, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje tri a pol násobok životného minima

b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa bodu 1, prevyšuje tri a pol násobok životného minima ale neprevyšuje štyri a pol násobok životného minima za súčasne splnených podmienok odseku 1 písmeno b).

5. Ustanovenie odseku 1 písm. a) sa nepoužije, ak obec prenajme byt:

a) fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt.

b) fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 5 % bytov.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba, ktorá spĺňa aspoň jednu z podmienok z podmienok v odsekoch 1 až 5, obec môže prenajať byt aj inej fyzickej osobe najviac na jeden rok.

Článok 3

Režim správy nájomných bytov

1. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov. Výška ročného nájmu je stanovená:

- vo výške 3 % z obstarávacej ceny bytového domu za rok na 1m²

2. Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu je

- nájom bytu a to 1/12 z ročného nájmu

-zálohové platby za služby, ktorých rozpis bude uvedený v evidenčnom liste ako príloha k nájomnej zmluve.

3. Splatnosť nájomného je mesačne vopred, a to vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (t.j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).

4. Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

5. Platnosť nájomnej zmluvy je podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Jatov.

6. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce, ktorým bol schválený zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky vymedzené týmto VZN.

7. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala

u neho v údajoch uvedených v článku 2 ods. 1 tohto záväzného nariadenia. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 6 tohto záväzného nariadenia.

8. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte, či zmien na predmete nájmu odsúhlasených zo strany prenajímateľa nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami či zmenou na predmete nájmu.

9. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

10. V nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných alebo iných práv k nájomnému bytu.

11. Nájomca nájomného bytu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie) pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

12. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažiť, či inak disponovať s predmetom nájmu.

13. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikateľskej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.

14. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom stavebného úradu, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

15. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vystaňovať, byt vypratať a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

16. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica vyhotovená na náklady nájomcu, v ktorej nájomca vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými nájomnou zmluvou a týmto VZN a s vyprataním nájomného bytu na miesto určené nájomcom v prípade, ak sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu upraveným v nájomnej zmluve nájomca sám dobrovoľne z predmetného bytu nevystaňuje. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vyprataním bytu.

Článok 4

Režim užívania nájomných bytov

1. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Jatove
Obecný úrad vedie:

- a) zoznam uchádzačov o 1-izbový nájomný byt
- b) zoznam uchádzačov o 2-izbový nájomný byt
- c) zoznam uchádzačov o 3-izbový nájomný byt

2. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

3. Každý žiadateľ vyplní „Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu“, ktorý musí obsahovať:

a) údaje o žiadateľovi

- meno a priezvisko žiadateľa, manžela/ky, partnera/ky, druha/družky atď.
- dátum a miesto narodenia, rodinný stav
- miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu príp. prechodného pobytu
- meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia
- počet osôb, ktoré sa do bytu nastaňujú - menovite s dátumom narodenia
- čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch - či je žiadateľ vlastníkom, nájomcom iného bytu alebo domu.

b) prílohou je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a

výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, zdokladovaný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa článku 2 ods. 1.

Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný 1-krát ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.

4. Každú žiadosť prerokuje obecné zastupiteľstvo v súlade s podmienkami určenými týmto záväzným nariadením a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt.

5. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce určí nájomcov bytov podľa tohto záväzného nariadenia.

Poslanci postupujú pri výbere nájomcov zo záujemcov o byt hlavne podľa týchto kritérií:

- čas podania žiadosti,
- uprednostnenie mladých rodín,
- sociálne a ekonomické pomery žiadateľa,
- trvalé bydlisko žiadateľa v obci,
- doterajší vzťah žiadateľa k obci ako občana, jeho spolupráca s obcou,
- zabezpečovanie potrieb obce v súčasnosti, príp. možnosti pomoci obci v budúcnosti.

6. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom príjme obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Článok 5

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Ak nájomca bude dodržiavať všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z ustanovení nájomnej zmluvy, tohto VZN, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a bude po uplynutí doby nájmu spĺňať všetky požiadavky a kritériá na žiadateľa o uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN, má prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu.

Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný postupovať podľa článku 2 a doručiť na obecný úrad žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že naďalej spĺňa podmienky VZN upravujúceho problematiku pridelovania nájomných bytov.

2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto záväzným nariadením schváli obecné zastupiteľstvo a odporučí starostovi obce podpísať dodatok k nájomnej zmluve, ktorým bude na dobu určitú platnosť nájomnej zmluvy predĺžená.

3. Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po predĺžení platnosti nájomnej zmluvy.

Článok 6

Zánik nájmu bytu

1. Nájom nájomného bytu zaniká

a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa článku 5 tohto VZN predĺžená,

b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom (obcou) a nájomcom,

c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, pričom výpovedná lehota je 2 mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ môže dať nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu po jej prerokovaní v obecnom

zastupiteľstve so súhlasom starostu obce najmä z týchto dôvodov, ak:

- a) nájomca prestal spĺňať podmienky uvedené v tomto VZN,
- b) 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu uvedené v nájomnej zmluve, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
- d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- e) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nerátajú návštevy kratšie ako 30 dní)
- g) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.

Článok 7

Osobitné ustanovenia

1. Do 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú čiastku na zabezpečenie splácania nájomného, služieb a úhrad nákladov spojených s užívaním nájomného bytu vo výške 6-mesačného nájmu.
2. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu nájomcom finančnú čiastku uvedenú v ods. 1 po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
3. Obec môže rozhodnúť po splatení úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky, najskôr však po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o ďalšom nakladaní s nájomnými bytmi.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
3. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú vymedzené týmto VZN, sa riadia Občianskym zákonníkom.
5. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Obce Jatov.
6. Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jatov o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Jatov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Jatov dňa 23.1.2014 a nadobúda účinnosť 15 dní od vyvesenia na úradnej tabuli v obci.

Jozef Dubovský
starosta obce

Vyvesené pred schválením: 7.1. 2014
Zvesené : 22.1.2014
Schválené: 23.1.2014
Vyvesené: 24.1.2014