

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE Šarišské Jastrabie č. 3/2016

o podmienkach prideloovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky

Obec Šarišské Jastrabie 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

§ 1

Úvodné ustanovenie

- 1) Toto VZN upravuje podmienky prideloovania obecných nájomných bytov v obecnej bytovke: budova MŠ – nadstavba „Bytový dom 5 b. j. Šarišské Jastrabie“ súpisné číslo 271 vo vlastníctve obce Šarišské Jastrabie, kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 2) Obec Šarišské Jastrabie môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku prideloovania bytov a určenie nájomníka.
- 3) Správcom bytov vo vlastníctve obce je Obec Šarišské Jastrabie, ktorá ich nadobudla nadstavbou budovy MŠ financovanou združením finančných zdrojov obce Šarišské Jastrabie, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR. Obec zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
- 4) Obec Šarišské Jastrabie ako vlastníč bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

§ 2

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 Šarišskom Jastrabí: Obecný úrad Šarišské Jastrabie, 065 48 Šarišské Jastrabie 257, alebo na e-mailovej adrese: obecsarjastrabie@slnet.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
 - veľkosť bytu (3-izbový, 2-izbový)
 - 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 príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
- Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

§ 3

Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka

1. Výber a poradie žiadateľov vykonáva a schvaľuje komisia pre ochranu verejného záujmu.
2. Okrem žiadosti a jej príloh komisia pre ochranu verejného záujmu 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 neprevyšuje 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.
6. U nájomných bytov v bytovom dome súpisné číslo 271 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 Jastrabie, 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 finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 10 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 pre jednotlivé byty je uvedená v prílohe č. 2 tohto VZN.

§ 4

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 a odvádzanie odpadovej vody verejnou kanalizáciou.
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.
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)

§ 5

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.

§ 6
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 na účely ubytovania 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,
 - 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nájomca využíva prenajatý byt na iné účely ako na bývanie.

§ 7
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 Jastrabie“, ktoré tvoria neoddeliteľnou súčasť tohto VZN (Príloha č. 4).
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Šarišskom Jastrabí dňa 23.09.2016 uznesením číslo 10/2016/03.
4. Týmto VZN č. 3/2016 sa ruší VZN č. 3/2011, ktoré upravuje podmienky pridelenia obecných nájomných bytov a spôsob výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky postavených s podporou štátu a všetky ich zmeny a doplnky.

V Šarišskom Jastrabí dňa 23.09.2016



PaedDr. Ľubomír Rešetár
starosta obce