

**Všeobecne záväzné nariadenie
č . 2/2017
o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov
na území obce Jakubov**

Vyvesené dňa: 13.12.2017

Počet strán: 5

Zvesené dňa :

Počet príloh: 0

Obecným zastupiteľstvom obce Jakubov schválené dňa **12.12.2017**

uznesením č. 44/2017

Spracovala a predkladá: Michaela Zaicová

Účinnosť: 1. januára 2018

Obec Jakubov v súlade s § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie obce Jakubov
č. 2/2017
o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov
na území obce Jakubov

Článok 1
Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce Jakubov.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Jakubov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu najmenej 20 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Správu budov bude vykonávať Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, Pezinok, IČO 00170364.

Článok 2
Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

Podmienky:

1. Obec prenajme nájomcovi byt, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov a je spôsobilá na právne úkony.
2. Žiadateľom môže byť občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Jakubov, alebo bez trvalého pobytu a po podpísaní nájomnej zmluvy sa stane občanom obce Jakubov. Nesplnenie tejto podmienky v lehote 7 dní od podpísania zmluvy o nájme, má za následok zánik nájomného vzťahu.
3. Žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou, osobou v trvalom pracovnom pomere, prípadne v prac. pomere na dobu určitú alebo poberateľ dôchodkových dávok.
Ak sa jedná o manželov, musí túto podmienku spĺňať aspoň jeden z nich.
4. Mesačný príjem žiadateľa o nájom bytu spolu s príjmami osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹,
 - a) preyšuje 1,5 násobok a nepreyšuje trojnásobok životného minima
 - b) preyšuje 1,5 násobok a nepreyšuje štvornásobok životného minima ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obceMesačný príjem sa vypočítava z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho kalendárneho roku platného k 31. decembru, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú

¹ § 1 opatrenia č. 173/2017 Z. z. o opatrenie Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky o úprave súm životného minima

spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

5. Žiadateľ, v čase podania žiadosti, má splnené všetky záväzky voči obci.

6. Žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu.

7. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v čl.2 ods. 6 tohto VZN. Nesplnenie tejto podmienky v lehote 7 dní od podpísania zmluvy o nájme, má za následok zánik nájomného vzťahu.

8. Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce zo súhlasom obecného zastupiteľstva, môže udeliť výnimku z uvedených podmienok.

Článok 3

Zásady správy nakladania s nájomnými bytmi

1. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú a to na 3 roky. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

3. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške 4 mesačného nájmu. Lehota na uloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu a môže byť použitá na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte.

4. Splatnosť nájmného a úhrada za plnenie a poskytovanie s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 28. dňa predchádzajúceho mesiaca.

5. Nájomca je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Jakubov každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 2 ods. 1 až 6 tohto VZN.

6. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa:

a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,

b) nemožno prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,

d) nájomca je povinný na požiadanie vlastníka umožniť v odôvodnených prípadoch vstup do bytu.

7. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, výmenu bytu ani prevod vlastníckych práv.

Článok 4

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti sa evidujú na obecnom úrade, obecné zastupiteľstvo ich prehodnotí v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov.

2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať:

a) meno a priezvisko (rodné priezvisko)

b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav

2.1. Prílohou dotazníka je:

- a) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov výška dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne
 - c) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa čl. 2 ods. 4 tohto VZN
- 3.** Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zaradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti v súlade s registratúrnym denníkom.
- 4.** Obecné zastupiteľstvo prerokuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá podľa čl. 2 tohto VZN, zostaví poradie žiadateľov a určí aj spôsob pridelenia nájomných bytov. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje nájomcu 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako aj iný spôsob priradovania bytov.
- 5.** Žiadateľ, ktorý pošle späť dotazník s prílohami podľa ods. 2 a uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia budú vyradení z poradovníka.
- 6.** Výmena bytov medzi uchádzačmi sa môže vykonať pred podpisom nájomnej zmluvy iba so súhlasom štatutárneho zástupcu obce.

Článok 5

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.

Článok 6

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 5 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom t.j. Obec Jakubov a nájomcom.
- c) písomnou výpoveďou nájomcu
- d) smrťou nájomníka a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci podľa čl. 3 odsek 6a

2. So súhlasom obecného zastupiteľstva a štatutárneho zástupcu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

- a) nespĺňa podmienky v čl. 2 ods. 1 až 6 tohto VZN
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
- c) alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ako nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

3. Nájom bytu zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určený príslušným doručovacím úradom.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 7

Osobitné a záverečné ustanovenie

1. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré sú vymedzené týmto VZN sa riadia Občianskym zákonníkom.
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
4. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
5. Týmto VZN sa ruší predchádzajúce VZN č. 1/2013 zo dňa 8.2.2013.
6. Na tomto VZN č. 2/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov na území obce Jakubov sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Jakubov dňa 12.12.2017, uznesením č. 44/2017 a nadobúda účinnosť 1. januára 2018.

V Jakubove, dňa 13.12.2017

Mgr. Peter Gajdár
starosta obce