

OBEC JACOVCE
Všeobecne záväzného nariadenia
č. 5/2020
o nakladaní s bytovým fondom obce Jacovce



Návrh VZN:	5/2020
Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	24.8.2020
Dátum začiatku lehoty pripomienkového konania:	25.8.2020
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	3.9.2020
VZN:	5/2020
Schválené na rokovaní OcZ dňa:	10.9.2020
Zverejnené na úradnej tabuli obce Jacovce dňa:	16.9.2020
VZN nadobúda účinnosť dňom:	1.10.2020

Všeobecné záväzné nariadenie

č. 5/2020

o nakladaní s bytovým fondom obce Jacovce

Obec Jacovce podľa § 6 ods. 1 a § 11, ods. 4, písm. g zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2020 o nakladaní s bytovým fondom obce Jacovce /ďalej len „VZN“/ v tomto znení:

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Jacovce na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania /ďalej len „ŠFRB“/. Sú to byty bežného štandardu, vymedzené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Jacovce je vlastníkom 24 bytovej jednotky, ktorá sa nachádza v k.ú. obce Jacovce, na ul. Poľnej, súp. č. 692/49 a súp. č. 692/51.
3. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov a ich evidencii, postup pri rozhodovaní o prideľovaní nájomných bytov a ďalších podmienkach nájmu.
4. Správu nájomných bytov /ďalej len „byt“/ vykonáva obec na základe osobitných zmluvných vzťahov.

Článok II.

Podmienky prijímania a posudzovania žiadostí o byt

1. Žiadateľom, oprávnenou fyzickou osobou o prenájom bytu je osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov. Žiadosť sa podáva poštou, elektronicky alebo osobne do podateľne obecného úradu. V žiadosti sa uvádza:
 - meno a priezvisko
 - adresa žiadateľa
 - telefónne číslo
 - o aký byt má žiadateľ záujem /1,2,3 – izbový/

2. Príslušný pracovník oboznámi žiadateľa o byt s ďalším postupom a podmienkami pri posudzovaní žiadosti ihneď po podaní žiadosti žiadateľom.
3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, v ktorom sú zoradení vzostupne podľa dátumu podania.
4. Pri obsadzovaní uvoľneného bytu bude tento obsadený žiadateľom z poradovníka žiadateľov po telefonickom informovaní a vyzvaní na doloženie potrebných dokladov v súlade s podmienkami na pridelenie bytu.
5. Žiadatelia sú vyzývaní vzostupne, podľa dátumu podania a podľa typu bytu o ktorý žiadali. V prípade, že žiadateľ odmietne ponúknutý byt alebo sa v lehote do 3 dní nevyjadrí k predloženej ponuke, alebo odmietne pridelenie bytu, vlastník bytu osloví žiadateľa, ktorý je v zozname uvedený ako ďalší v poradí a pôvodne osloveného žiadateľa vyradí. Novú žiadosť môže vyradený žiadateľ predložiť až po uplynutí 1 roka odo dňa oznámenia o vylúčení žiadosti.
6. Obec vedie evidenciu žiadosti - poradovník jednotlivých žiadateľov po dobu 2 rokov od zaevidovania príslušnej žiadosti. Po uplynutí uvedenej doby obec telefonicky vyzve žiadateľov o byt na aktualizáciu ich žiadostí. /zároveň platí časť z bodu 5, druhá veta/
7. Evidencia žiadostí – poradovník bude 1x ročne predkladaný Komisii bytovej, obchodu, služieb a verejného poriadku pri OcZ. Komisia bude informovaná o aktuálnom stave obsadenosti bytov v 24 bytovej jednotke.

Článok III.

Podmienky na pridelenie bytu

1. Základné podmienky pre pridelenie bytu žiadateľovi:
 - a) vyplniť „Dotazník žiadateľa o byt“ pri prvom pridelení bytu alebo „Dotazník žiadateľa“ pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy na byt,
 - b) doložiť ročné zúčtovanie preddavkov na daň za predchádzajúci kalendárny rok – ako príjmové pomery žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť v spoločnej domácnosti /za každého člena domácnosti osobitne/ vydané mzdovou účtárňou zamestnávateľa alebo doložiť daňové priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby. Maximálny mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb musí byť v súlade s § 22 a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - c) čestné vyhlásenie žiadateľa o majetkových pomeroch. Žiadateľ a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti prehlasujú, že nie sú vlastníci, nájomcovia, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné bývanie,
 - d) povinnosť zaplata finančnej zábezpeky vo výške šiestich mesačných nájmov, v závislosti od rozlohy obytnej plochy bytu,
 - e) súhlas žiadateľa a plnoletého člena domácnosti so spracovaním osobných údajov pre účely uzatvorenia zmluvných vzťahov s obcou.

Článok IV.

Postup pri pridelovaní obecného bytu

1. Pri priebežnom obsadzovaní uvoľneného bytu bude tento obsadený žiadateľom zo zoznamu – poradovníka žiadateľov o predmetný byt, a to podľa poradia v akom boli do zoznamu žiadateľov zaradení a po posúdení plnenia podmienok stanovených týmto VZN.
2. Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami nie je prípustná. V prípade, že nájomca bytu požaduje výmenu bytu z dôvodu zmeny veľkosti bytu, musí si o to požiadať. Jeho žiadosť bude zaevidovaná a zaradená do poradovníka žiadateľov o byt. Pri uvoľnení bytu bude táto žiadosť prednostne posúdená.
3. Prenajatý byt alebo jeho časť vo vlastníctve obce nie je možné prenechať do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
4. Žiadosti o byty posudzuje a eviduje príslušné pracovisko obecného úradu a starosta obce vydá na základe podkladov pokyn správcovi bytov na prípravu nájomnej zmluvy o nájme bytu a zmluvy o finančnej zábezpeke, ktoré budú uzatvorené s budúcim nájomcom.
5. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov /v súlade s § 12, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Článok V.

Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu

1. Správca bytov pripraví nájomnú zmluvu o nájme bytu a zmluvu o finančnej zábezpeke a vyzve žiadateľa o byt na podpísanie zmluvy.
2. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
3. V nájomnej zmluve je upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a podmienok uvedených v článku III tohto VZN. V prípade, že nájomca bytu prejaví záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, nájomca bytu je povinný tri mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy požiadať obec Jacovce o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
4. Správca bytov zašle každému žiadateľovi o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy Dotazník žiadateľa, ktorý musia vyplnený a s povinnými prílohami odovzdať nájomcovia bytu do dvoch

mesiacov na obecny úrad v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. na preverenie podmienok zakladajúcich právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.

5. Nájomné za prvý mesiac a finančná zábezpeka sa uhrádza vopred na účet obce alebo do pokladne obce, najneskôr však v okamihu podpisu nájomnej zmluvy a zmluvy o finančnej zábezpeke.
6. Nájomné za byt sa uhrádza 1 mesiac vopred, vždy do 25.dňa v mesiaci.
7. Predmetom zmluvy o finančnej zábezpeke je zloženie finančnej zábezpeky nájomcom bytu na osobitný účet prenajímateľa ako záruka pre zabezpečenie splácania nájomného, nákladov spojených s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu.

Článok VI.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu skončí uplynutím doby určitej.
2. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom bytu alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájom zaniká ak prenajímateľ použije celú čiastku zábezpeky na krytie nezaplateného nájomného nájomcom bytu ako úhradu za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadne poškodenie predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením dojednanej doby nájmu len s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
6. Nájomca bytu po uplynutí doby trvania nájmu je povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že nájomca bytu spôsobil škody v predmetnom byte, nesie zodpovednosť za vzniknuté škody.
7. V prípade, že sa nájomca bytu k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, vlastník bytu zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu bytu.

Článok VII.

Prihlásenie občana na trvalý alebo prechodný pobyt

1. Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a boli posudzované spoločne a ktoré sú vedené v Dotazníku

žiadateľa o byt a alebo v Dotazníku žiadateľa“ pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy na byt.

2. V prípade podania žiadosti nájomcu bytu o prihlásenie ďalších osôb na trvalý alebo prechodný pobyt bude musieť byť žiadateľ nanovo posudzovaný.
3. Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v nájomnom byte sa bude považovať za hrubé porušovanie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva.
4. Na základe súhlasu prenajímateľa vykoná nájomca bytu a spoločne posudzované osoby ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na obecnom úrade – evidencia obyvateľstva v Jacovciach.
5. Trvalý pobyt sa obcou Jacovce zruší každému nájomcovi bytu, keď dôjde k ukončeniu nájmu zo strany prenajímateľa. Keď dôjde k ukončeniu nájmu zo strany nájomcu je povinný si do 30 dní od ukončenia nájmu zmeniť resp. odhlásiť sa /ďalej len prihlásenie k trvalému pobytu na novú adresu/ z trvalého pobytu. Po tejto dobe bude trvalý pobyt zo strany obce zrušený.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo obce Jacovce.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 5/2011 o prenajímaní bytov vo vlastníctve obce Jacovce, schválené uznesením B/5 dňa 25.8.2011.

Jaroslav Božik
starosta obce