

OBEC JACOVCE

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jacovce č. 5/2011 o prenájaní bytov vo vlastníctve Obce Jacovce.

Obecné zastupiteľstvo v Jacovciach podľa § 6 zákona SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

§ 1

Základné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve Obce Jacovce (ďalej len „obec“), na základe zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov postavené z finančných prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MV a RR SR“) na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov (ďalej len „obecné byty“).
- (2) Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenájmania obecných bytov, ako aj upraviť niektoré pomery, súvisiace s nájmom bytov.
- (3) Prenajímateľom obecných bytov je Obec Jacovce.

§ 2

Žiadateľ o byt

- (1) Fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov, si môže podať žiadosť o nájom bytu. Žiadosť sa podáva písomne, alebo osobne do podateľne obecného úradu.
- (2) Za žiadateľa sa považuje jednotlivец, manželia, druh a družka. Žiadosť dvojice manželia, druh a družka bude v prípade rozchodu alebo rozvodu vyradená z evidencie žiadateľov, ak sa vzájomne nedohodnú, kto je nástupníkom pôvodnej žiadosti.
- (3) Žiadosť musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt. Žiadateľovi o nájomný byt bude zaslaný predpísaný dotazník – „Žiadosť o prenájom nájomného bytu“. Žiadateľ je povinný všetky údaje uviesť úplne a pravdivo.
- (4) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájomník informovať nájomcu prostredníctvom domového dôverníka, úradnej tabule a na webovej stránke obce „www.obecjacovce.sk“ minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Tlačivo si nájomca stiahne z webovej stránky obce alebo prevezme na obecnom úrade.
- (5) Povinnosťou nájomcu je na predpísanom tlačive „Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o prenájom bytu“ požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr do 30 kalendárnych dní pred skončením doby nájmu bytu. Ak nájomca nepodá žiadosť v lehote podľa bodu 5 tohto článku, vlastníak ho vyzve na odovzdanie bytu.
- (6) Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku v ktorom sú zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti v registratúrnom denníku. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadosti jednotlivých žiadateľov po dobu 5 rokov od zaevidovania príslušnej žiadosti. Po uplynutí uvedenej doby obec Jacovce vyzve žiadateľa, ktorého žiadosť nebola vybavená, na aktualizáciu jeho žiadosti.

§ 3

Zoznam žiadateľov na prenájom obecného bytu

- (1) Komisia pre byty pri Obecnom zastupiteľstve v Jacovciach (ďalej len „komisia“) na základe podmienok, uvedených v § 3 ods. 2 tohto VZN, zostaví návrh zoznamu žiadateľov na prenájom obecného bytu (ďalej len „zoznam“).
- (2) Podmienky zaradenia žiadosti do zoznamu:
 - a) žiadateľ má podanú žiadosť o byt a je vedený v evidencii žiadateľov o prenájom obecných bytov,
 - b) žiadateľ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu,
 - c) žiadateľ ani manžel/manželka, resp. druh/družka nie je vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v bytovom dome,
 - d) žiadateľ ani osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči obci žiadne záväzky
- (3) Zo zoznamu žiadateľov o prenájom obecného bytu sa vyradí ten žiadateľ, ktorý do 3 kalendárnych dní od doručenia výzvy na predloženie potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne v zmysle § 4 ods.2 VZN nepredloží sekretárke bytovej komisii požadované potvrdenia.
- (4) Pokiaľ žiadateľ odmietne ponuku o prenájom obecného bytu z rôznych dôvodov, žiadosť bude zo zoznamu žiadateľov o prenájom obecného bytu vyradená.
- (5) Novú žiadosť môže žiadateľ predložiť po uplynutí 1 roka odo dňa oznámenia o vylúčení žiadosti.

§ 4

Rozhodovanie o pridelení obecného bytu

- (1) Po uvoľnení alebo po získaní obecného bytu na základe aktualizovaného zoznamu bytová komisia pripraví návrh na pridelenie bytu.
- (2) Komisia vyzve žiadateľa o predloženie potvrdení o príjme žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Komisia preverí majetkové pomery žiadateľa o prenájom obecného bytu.
- (3) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa zohľadňuje poradie podania žiadosti o nájom bytu.
- (4) Splnenie podmienok podľa § 3 ods. 2 VZN a kritérií podľa § 4 ods. 2 VZN preveruje komisia.
- (5) Pridelenie obecného bytu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje starosta obce.

§ 5

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte.

- (1) Pri prvom uzavretí nájomnej zmluvy sa postupuje v zmysle zákona 443/2010 Z.z – „o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní“ §22 bod 3.
- (2) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa postupuje v zmysle zákona 443/2010 Z.z. - „o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní“ §12 bod 4.

§ 6 **Bytové náhrady a záměna bytu.**

Obec Jacovce neposkytuje bytové náhrady a neakceptuje žádosti o záměnu bytu.

§ 7 **Uzavření zmluvy o nájme bytu**

- (1) Po schválení přidělení obecného bytu pronajímatel oznámí žadateli termín rokovania o uzavření nájomnej zmluvy o nájme bytu.
- (2) V prípade odmietnutia ponuky, alebo nereagovania na ňu do 5-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzavretie zmluvy o nájme konkrétneho bytu žiadateľom, alebo v prípade odmietnutia uzavretia zmluvy o nájme, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený.
- (3) Byt postavený z finančných prostriedkov MVaRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyšuje tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevyšuje desať rokov.
- (4) Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (§143 písm.d) zákona č.50/1976 Zb. „- stavebný zákon“ v znení neskorších predpisov), sa zmluva o nájme bytu uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme bytu, možno uzavrieť s iným občanom zmluvu o nájme bytu na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.
- (5) Nájomné za prvý mesiac a finančnú zábezpeku (6 mesiacov nájomného) sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu zmluvy nájomnej a zmluvy o finančnej zábezpeke.
- (6) Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (7) Zmluvu o nájme bytu a zmluvu o finančnej zábezpeke za pronajímateľa podpisuje štatutár obce - starosta obce.

§ 8 **Zánik nájmu bytu**

- 1) Nájom bytu skončí uplynutím doby určitej.
- 2) Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi pronajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 3) Nájom zaniká ak pronajímatel použije celú čiastku zábezpeky na krytie nájomného, úhradu za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadne poškodenie predmetu nájmu.
- 4) Pronajímatel 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 sa najneskôr v posledný deň doby nájmu zaväzuje písomne odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Pre prípad porušenia povinnosti včasného vypratania bytu a jeho odovzdania prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a nasl., s použitím § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške **331,93 €** za každý aj začatý mesiac omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej ušlým nájomným. Ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.
- 7) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, vlastníak bytu zabezpečí vypratanie obecného bytu na náklady predmetného nájomcu.

§ 9

Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

- (1) Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami **nie je prípustná**.

§ 10

Podnájom bytu (časti bytu)

- (1) Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve obce **nie je možné** inému prenechať do podnájmu.

§ 11

Neoprávnený zásah do vlastníckeho práva prenajímateľa obecných bytov

Prenajímateľ obecných bytov má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Túto ochranu uplatní súdnou cestou.

§ 12

Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do obecného bytu

- (1) Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zo spoločných nájomcov a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V ostatných prípadoch je k nahláseniu trvalého pobytu potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
- (2) O prihlásení na trvalý pobyt, prechodný pobyt ďalších občanov k nájomcovi bytu rozhoduje starosta obce po predchádzajúcom prerokovaní v bytovej komisii pri OcZ v Jacovciach. Toto prerokovanie v komisii sa nevyžaduje, ak ide o prihlásenie manželky (manžela), maloletých a mladistvých detí nájomcu bytu na trvalý pobyt.
Do nájomných bytov sa možno prihlásiť na trvalý pobyt. Na trvalý pobyt sa môžu prihlásiť nájomcovia, manžel – manželka a ich deti, ktoré s nimi žijú v jednej domácnosti.
- (3) Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je obec.

- (4) Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu, prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ chce prihlásiť.
- (5) Prenajímateľ po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k prihláseniu sa k prechodnému pobytu tomu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa chce prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, starý rodič, zať, nevesta alebo vnuk.
- (6) Prenajímateľ po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa chce prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, nevesta, zať a v odôvodnených prípadoch aj vnuk. Súhlas môže byť udelený len v prípade, že byt nie je zaťažovaný nedoplatkom na nájomnom a službách zo strany súčasných nájomníkov.
- (7) Žiadateľom, ktorí nepreukážu horeuvedený príbuzenský vzťah k nájomcom, prenajímanie bytu súhlas neudelí.
- (8) Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Obecnom úrade – evidencia obyvateľstva v Jacovciach.
- (9) Trvalý pobyt sa obcou Jacovce zruší každému nájomcovi, keď dôjde k ukončeniu nájmu zo strany prenajímateľa. Keď dôjde k ukončeniu nájmu zo strany nájomcu je povinný si do 5 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.

§ 13

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Jacovciach dňa **25.8.2011**.
- (2) VZN č. 5./2011 nadobúda účinnosť dňom **21.9.2011**.

PhDr. Imrich Hermann
starosta obce

Vyvesené pred schválením v OcZ dňa: **8.8.2011**

Zvesené pred schválením v OcZ dňa: **24.8.2011**

Vyvesené po schválení v OcZ dňa: **5.9.2011**

Zvesené po schválení v OcZ dňa: 21.9.2011