

Návrh

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE JABLONKA

č. 1 /2017

o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Jablonka.

Obecné zastupiteľstvo Obce Jablonka 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 y d á v a** Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jablonka o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Jablonka obstaraných bez použitia verejných prostriedkov v podkroví Základnej a materskej školy v Jablonke.

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 prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z vlastných prostriedkov obce a úveru poskytnutého ČSOB a.s..
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Jablonka .
4. U uvedených bytoch obec zachová nájomný charakter minimálne 10 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Správu nájomných bytov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a riešenie právnych vzťahov vyplývajúcich z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka bude vykonávať vlastník bytov - Obec Jablonka.

Článok 2

Režim správy nájomných bytov

1. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov. Výška ročného nájmu bude stanovená vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytov.
2. Výška tvorby fondu opráv bude stanovená maximálne vo výške 1,5% z obstarávacej ceny bytov a správa a poisťné v maximálnej výške 0,5%. Odpisy (2,5%) a zisk (0,5%) obec tvoriť nebude.

Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu je

- nájom bytu a to 1/12 z ročného nájmu + tvorba fondu opráv
- 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 Jablonka.
6. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky. 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. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce na základe návrhu Obecného zastupiteľstva.
7. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú významnú zmenu, ktorá u neho nastala. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 5 tohto VZN.
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 zaťažovať, 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 vyst'ahovať, byt vypratať a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 3

Predkladanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Jablonke.
2. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
3. Každý žiadateľ vyplní na základe výzvy obecného úradu „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 nasťahujú - 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. 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 VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce určí nájomcov bytov podľa tohto VZN. Poslanci postupujú pri výbere nájomcov zo záujemcov o byt hlavne podľa týchto kritérií:
 - trvalé bydlisko žiadateľa v obci,
 - plnenie si daňových, poplatkových a iných povinností voči obci Jablonka.
 - uprednostnenie mladých rodín, (žiadateľ sa stará o maloleté dieťa, je ženatý/vydatá a jeden z manželov je mladší ako 35 rokov)
 - dátum podania žiadosti
 - zabezpečovanie potrieb obce v súčasnosti, príp. možnosti pomoci obci v budúcnosti. aktivita a prínos žiadateľa a jeho rodiny pre rozvoj obce,
 - finančné možnosti splácania nájomného,
5. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom prijme obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Článok 4

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 požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy minimálne 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po predĺžení platnosti nájomnej zmluvy.

Článok 5

Zánik nájmu bytu

1. Nájom nájomného bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa článku 4 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 6

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 5-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.

Článok 7

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 Jablonka.
6. Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jablonka o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Jablonka bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Jablonka dňa 3.3. 2017 na 1. riadnom zasadnutí obecného zastupiteľstva a nadobúda účinnosť 15 dní od vyvesenia na úradnej tabuli v obci.

Anna Cigánková

starostka obce