

VZN
č. 75/2015
o prenajímaní obecných bytov prideloovaných v súlade s
požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB)

Obecné zastupiteľstvo v obci Jarovnice podľa § 6 ods.1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, na základe zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

Časť I.
ÚVODNÉ USTANOVENIA

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov a to stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky prideloovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

3) Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi (napr. OZ, zákon č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami).

4) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Jarovnice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

5) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

6) Prenajímateľom obecných bytov je obec Jarovnice, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

7) V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez písomného súhlasu 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 za účelom kontroly.

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

Časť II. UCHÁDZAČI O OBECNÝ BYT

1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.

3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:

- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

- ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a) a 3 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6) V čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu žiadateľ alebo jeden z manželov má príjem z samostatne zárobkovej činnosti, z pracovného pomeru, alebo iný preukázateľný príjem.

7) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

8) V prípade, že žiadosť o prenájom obecného bytu neobsahuje údaje v súlade s týmto VZN, vyzve obecný úrad občana, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote do 30 dní odo dňa doručenia výzvy na doplnenie žiadosti.

9) Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o pridelenie obecného bytu jeden rok odo dňa ich doručenia na Obecný úrad. 30 dní pred uplynutím lehoty jedného roka môže obecný úrad vyzvať uchádzača o obecný byt, aby si v prípade záujmu o pridelenie obecného bytu podal novú žiadosť.

Časť III. POSTUP PRI ROZHODOVANÍ O OBECNÝCH BYTOCH Spôsob pridelovania obecných bytov

1) OcZ prerokuje žiadosť žiadateľov, ktorí splnili kritéria tohto VZN a zostaví poradie žiadateľov a určí spôsob pridelenia nájomného bytu.

2) V prípade, ak je voľný byt, OcZ pripraví zoznam žiadateľov o byt, ktorý spĺňajú podmienky pridelenia bytu a OcZ schvaľuje pridelenie nájomného bytu po splnení podmienok nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov ako aj iný spôsob priradovania bytov s poukazom na ustanovenie časti III. Bod 3.2 tohto VZN.

3) V prvom kole sa budú vyhodnocovať žiadosti občanov s trvalým v obci Jarovnice, ktorý trvá minimálne 2 roky.

3.1) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne priložuje nasledovné prílohy:

a) potvrdenie, že uchádzač má trvalé alebo prechodné bydlisko v obci Jarovnice (*potvrďuje Obecný úrad – na tlačive Príloha č. 3 tohto VZN*),

b) prehlásenie o počte detí uchádzača - starostlivosť o ne, riadna školská dochádzka, že sa nedopúšťajú protispoločenskej činnosti, miera starostlivosti uchádzača o svoje deti resp. o deti pridelené do osobnej starostlivosti (prikladajú len žiadatelia, ktorí majú deti v inej škole ako v Jarovniciach),

c) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce (*potvrďuje Obecný úrad – na tlačive Príloha č. 3 tohto VZN*),

d) neoddeliteľnou súčasťou žiadosti o obecný byt je dotazník, ktorý tvorí prílohu č. 1 tohto nariadenia a čestné prehlásenie, ktoré tvorí prílohu č. 2.

3.2) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie obecného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií, ktoré zohľadňujú požiadavky obsiahnuté v zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov:

a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery,

b) vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,

c) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti,

d) vykonávanie spoločensky významného povolania,

e) povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,

f) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,

g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti,

h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),

- i) povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
- j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní pri dotačných bytoch alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),
- k) primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),
- l) iné zreteľa hodné skutočnosti.

4) Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom obecného bytu, ostávajú zaradení v zozname uchádzačov o obecný byt po dobu troch rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného bytu na Obecnom úrade v Jarovniciach.

Časť IV. UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1) Na každý obecný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.

2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy poprípade jej predĺženia,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3) Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenájom bytu.

4) Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 1 rok za predpokladu splnenia podmienok uvedených v časti II.

5) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. Nájomca nájomného bytu môže požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný 2 mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať OcÚ v Jarovniciach o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky tohto VZN.

6) Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje OcZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starosta obce na schválenie. Pri akceptácii návrh OcZ starosta obce vydá písomný súhlas na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na dobu určitú v zmysle bodu IV, ods. 4 tohto VZN. Na základe písomného súhlasu starostu obce vystaví správca dodatok k nájomnej zmluve.

7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona 443/2010 ZZ, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8) Nájomná zmluva musí ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku dvojmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.

9) Finančná zábezpeka podľa odseku 8 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Časť V.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká v zmysle § 710-711 Občianskeho zákonníka.

Časť VI.

Osobitné ustanovenia

- 1) Starosta obce, na základe Smernice MVaRR SR č. 2/2004, má právo rozhodnúť, že maximálne 10% z celkového počtu bytov prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré majú vyšší príjem ako je trojnásobok životného minima, ak takéto fyzické osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce Jarovnice. Tento byt môže nájomca užívať počas výkonu vyššie uvedených potrieb.
- 2) Ak sa prideliť byt do nájmu nájomcovi s vyšším príjmom ako je trojnásobok životného minima, nájom sa určí v zmysle Smernice MVa RR SR č. 2/2004 zo dňa 15.2.2004 vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Časť VII.

Záverečné ustanovenia

- 1) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
- 2) Zmeny, doplnky a výnimky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Jarovniciach.
- 3) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo v Jarovniciach na svojom 7. riadnom zasadnutí dňa 15.07.2015 Uznesením č. 63 VZN. 75/2015.
- 4) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 06.08.2015

V Jarovniciach 22.07.2015

Florián Giňa
starosta obce

Príloha č. 1: Dotazník

Príloha č. 2: Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Príloha č. 3: Potvrdenie Obecného úradu pre žiadateľa o pridelenie obecného nájomného bytu

Príloha č. 1

Dotazník

Žiadateľ..... žiada s..... počet detí

1. Som občan Jarovnic s trvalým pobytom?

áno nie

Keď áno, od kedy

1.1 Ďalšie osoby, ktoré budú bývať v nájomnom byte sú občania Jarovnic?

áno nie

2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?

áno nie

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

áno nie

Keď áno, akú?

3. V súčasnosti bývam (nehodiace možnosti prečiarknite):

a) u rodičov v byte

b) u rodičov v dome

c) v podnájme

d) vo vlastnom byte či dome

e) inak (napíšte ako)

4. Vlastnia moji rodičia viac ako jeden dom alebo byt?

áno nie

5. Vlastnia rodičia osoby, s ktorou o nájomný byt žiadam viac ako jeden dom alebo byt?

áno nie

6. Som samostatne zárobkovo činná osoba alebo som v trvalom pracovnom pomere?

áno nie

Keď áno, od kedy?

Keď nie, aký príjem má?

7. Rodinný stav žiadateľa:

a) slobodný

b) ženatý

c) rozvedený

d) vdova, vdovec

7.1 Uveďte počet detí ktoré budú bývať v bytovom dome

8. Aký byt si chcete prenajať od obce?

a) jednoizbový

b) dvojizbový

c) trojizbový

Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Podpísaný/á, narodený/á dňa,
bytom

.....

TÝMTO ČESTNE PREHLASUJEM,

že v dotazníku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou mojej žiadosti o pridelenie obecného bytu v obci Jarovnice som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje.

Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé alebo závažným spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V dňa.....

.....
podpis

Príloha č. 3

Potvrdenie pre žiadateľa o pridelenie obecného nájomného bytu v súlade s VZN č. o prenajímaní obecných bytov pridelených v súlade s požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) v obci Jarovnice

1.) Obec Jarovnice zastúpená starostom obce týmto potvrdzuje, že žiadateľ o obecný byt má v obci Jarovnice trvalý/prechodný pobyt od

V Jarovniciach, dňa

.....
pečiatka, podpis

2.) Obec Jarovnice zastúpená starostom obce týmto potvrdzuje, že žiadateľ o byt

.....
nie je dlžníkom voči obci:

- za daň z nehnuteľností

- za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou

.....
- poplatok za komunálny odpad

- ostatné

V Jarovniciach dňa

.....
pečiatka, podpis

Žiadosť o pridelenie bytu

Žiadateľ o byt:	Priezvisko, meno, titul:		
	Dátum narodenia:		Rodinný stav:*
Trvalý pobyt žiadateľa:	Ulica:	č.domu/bytu:	Počet izieb v byte:
	Mesto:	PSČ:	č. telefónu:
Prechodný pobyt žiadateľa:	Ulica:	č.domu/bytu	
	Mesto:	PSČ:	č. telefónu:
Zamestnávateľ žiadateľa:			Výška mesačného príjmu:
Požadovaná veľkosť bytu (garž., 1-izbový, ...):			
Pri nájomnom byte zakrúžkujte akú výšku mesačného nájomného ste schopný platiť			
a) 65 – 166 .- € b) viac ako 166,- €			
Údaje o rodinných príslušníkoch a príslušníkoch domácnosti žiadateľa:			
Priezvisko a meno	Vzťah k žiadateľovi	Dátum narodenia:	Zamestnanie:
Dôvody pre poskytnutie bytu:			
Žiadosť je potrebné raz ročne obnoviť, ako aj nahlásiť každú podstatnú zmenu!!!			
V zmysle § 7 Zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva žiadateľ o byt svojím podpisom písomný súhlas mestu Veľké Kapušany, na využívanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu na účely jej spracovania.			
Podpis žiadateľa:		Vo Jarovniciach dňa:	

* rozvedení ku žiadosti priložia fotokópiu právoplatného rozsudku OS

Žiadateľ spolu so žiadosťou predloží doklad o príjme (dávke v hmotnej núdzi, rodičovskom príspevku, dôchodku a pod.)

Žiadateľ o pridelenie obecného bytu musí spĺňať nasledovné podmienky:

- nemá vlastný byt, rodinný dom, družstevný byt a ani nie je čakaťom na družstevný byt, resp. stavebníkom rodinného domu,
- býva v zdravotne závadnom, alebo zdravotne nevhodnom byte (vyjadrenie hyg. stanice)
- ktorému bolo rozhodnutím súdu zrušené právo užívať byt po rozvode manželstva, alebo na základe súdu z iného dôvodu,
- má trvalé bydlisko v obci
- nie je nedoplatok na nájomnom na užívaný byt
- solventnosť pravidelného platenia mesačného nájomného (dokladovať).