

Obec Jalšové

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Jalšové dňa: **15.11.2010**
VZN schválené OZ v Jalšovom, dňa **03.12.2010** č. uznesenia: **35/2010**
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Jalšové dňa: **06.12.2010**
VZN nadobúda účinnosť dňa: **01.01.2011**

Obecné zastupiteľstvo v Jalšovom v y d á v a pre územie obce Jalšové

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 2/2010

**zásady prideľovania nájomných bytov v obci Jalšové
„Bytový dom“**

Obecné zastupiteľstvo v Jalšovom na základe zákona č. 443 Z.z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ustanovuje nasledovné zásady pri pridelovaní nájomných bytov v obci Jalšové.

Článok I. Základné 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. Nájomné byty (NB) sú bytmi vo vlastníctve obce Jalšové s osobitným režimom, ktorý vymedzuje VZN.
3. Obec Jalšové (ďalej len vlastník) zveruje NB do správy Obecného úradu Jalšové (ďalej len správca), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha vlastníkovi.

Článok II. Podmienky poskytnutia prenájmu a režim nakladania s nájomnými bytmi

a/ Byt sa prenajme nájomcovi ktorým môže byť:

1/ fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2/ mladá rodina : pričom za mladú rodinu sa považuje rodina v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky podľa bodu 1.

b/ nájomnú zmluvu s nájomcom sa uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.

c/ v nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve: a ak nepožiadá o uzatvorenie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu a/, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a/ a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok.

d/ zachová sa nájomný charakter bytov po dobu 30 rokov a počas tejto lehoty umožní sa vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

Ustanovenie odseku 1 článku II. sa nepoužije, ak:

- a/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.
- b/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, pričom však takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov najmenej však jeden.
- c/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40%.
- d/ obec od budúcich nájomníkov nebude v súvislosti s pridelovaním nájomného bytu vyžadovať iné finančné plnenia okrem nájomného, nákladov spojených s užívaním bytu.

Článok III.

Režim nakladania s nájomnými bytmi pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu

Takéto osoby obec neeviduje a ani v projektovej dokumentácii s takýmito bytmi nebolo uvažované (bezbariérové).

Článok IV.

Posudzovanie žiadostí

- 1/ Podané žiadosti prerokuje komisia zriadená z obecného zastupiteľstva k tomuto účelu.
- 2/ Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom.
 - a/ meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko a osôb s ním bývajúcich
 - b/ dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d/ potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
- 3/ Prednosť na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v Jalšovom

Článok V.

Nájomný vzťah

- 1. a/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky s možnosťou uzatvorenia novej nájomnej zmluvy po jej uplynutí a po schválení obecným zastupiteľstvom na návrh starostky obce vždy o ďalšie 3 roky, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
- b/ výšku nájomu stanoví obec Jalšové a začína sa uhrádzať najneskôr 3 mesiace po schválení úveru zo ŠFRB, na základe mandátnej zmluvy.

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

2. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy do 5. dňa predchádzajúceho mesiaca, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory, príspevku do fondu opráv, úhrada režijných nákladov, príspevku na poistné, a elektrická energia spoločných priestorov. Prenajímateľ má právo výšku príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.
3. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a/ prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
 - b/ realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
4. Nájomca nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratáním a vymaľovaním byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
6. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.

Článok VI. Priebeh nájmu

- 1/ Nájomca nemôže vykonať žiadne stavebné úpravy v NB bez súhlasu správcu.
- 2/ Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe a ani vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB.
- 3/ Ak by nájomca porušil zákaz v predchádzajúcich bodoch je správca NB oprávnený okamžite ukončiť nájomný vzťah a nájomcu z bytu vypratať.

Článok VII. Zánik nájmu

Nájom bytu zaniká:

- 1/ Uplynutím doby nájmu, ak nebola uzatvorená nová nájomná zmluva v zmysle článku 5 VZN.
- 2/ Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
- 3/ Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca.
- 4/ Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
- 5/ Ak prenajatý byt bez súhlasu vlastníka využíva na iné účely ako na bývanie alebo porušuje dobré mravy v dome.

6/ Neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac.

7/ Bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu.

8/ Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1/ Ak nájomný vzťah zanikne:

a/ v zmysle článku VII. tohto VZN, vráti správca nájomníkovi čiastku, ktorá zostane po odpočítaní časti nájmu do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu.

2/ Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami v zmluve so ŠFRB o ďalšom naložení s bytmi.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1/ Obec Jalšové zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce.

2/ Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.

3/ Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Jalšové

4/ Návrh tohto VZN bol v zmysle §-6 ods.3, ods.4 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení vyvesený na úradnej tabuli obce od 15.11.2010 v najmenej 15-dňovej lehote, bez pripomienok občanov.


5/ Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Jalšovom, dňa 03.12.2010 uznesením č. 35/2010.

6/ Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2007, zo dňa 18. 01. 2007

7/ Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 01.01.2011

V Jalšovom, dňa : 22.12. 2010




Emília Živčáková
starostka obce