

Obecné zastupiteľstvo obce Jasov na základe § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a 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 (ďalej len „Zákon“) vydáva pre katastrálne územie obce Jasov toto Všeobecne záväzné nariadenie.

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2015

o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania na území Obce Jasov

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomných bytov s osobitným režimom upravených Zákonom.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Jasov 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.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa Zákona obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené § 12 Zákona.
5. Obec Jasov zabezpečuje správu nájomných bytov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa Zákona a Občianskeho zákonníka.
6. Obecný úrad vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

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.
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 v domácnosti vo výške najmenej 1,5 násobku životného minima 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,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - 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 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. 403/1990Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3a) a 3b) 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 vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 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. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Jasov.

Článok 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Jasov, prostredníctvom obecného úradu.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie bytu“, ktorá tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

Povinnými prílohami žiadosti sú:

- a) súhlas so spracovaním osobných údajov,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere žiadateľa a trvaní uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list žiadateľa, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku žiadateľovi,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom alebo správcom dane osvedčená kópia daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúce zdaňovacie obdobie žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom, v potvrdení zamestnávateľa o čistom príjme sa uvedú prípadné ďalšie zrážky zo mzdy,
 - d) v prípade žiadateľa o nájomný byt s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (§ 143 pís. d) zákona č. 50/1976 Zb.) aj potvrdenie odborného lekára o zdravotnom postihnutí.
3. Obecné zastupiteľstvo obce Jasov zriadi osobitnú komisiu, ktorá skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi v žiadosti vyzve na doplnenie a určí primeranú lehotu na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu osobitnej komisie v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
5. Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný raz ročne k 31. marcu doručiť na Obecný úrad v Jasove písomné vyhlásenie o tom, že jeho záujem o nájomný byt trvá.

Článok 4

Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje v novopostavených bytových domoch obecné zastupiteľstvo.
2. O opakovanom nájme resp. o predĺžení nájmu bytu pre toho istého nájomcu rozhoduje starosta, pričom o tom informuje obecné zastupiteľstvo na jeho najbližšom zasadnutí.
3. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - trvalý pobyt v obci Jasov,
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých a plnoletých nezaopatrených detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,
 - finančné možnosti splácania nájomného.
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Jasov, rodiny s jedným alebo viacerými nezaopatrenými deťmi, poberatelia starobného alebo predčasného starobného dôchodku a občania so zdravotným postihnutím.
4. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
6. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
7. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa §12 ods. 4 Zákona a čl. 2 ods. 3

písm. c) a d) tohto VZN.

8. Nájomca požiada o uzavretie novej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy písomne obec doručeními žiadosti na obecný úrad najmenej dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok.

9. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva pripraví obecny úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Článok 5

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené Zákomom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
- skončenie nájmu,
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

- a) ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 pís. d) zákona č. 50/1976 Zb.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
- b) ak nájomca je osobou podľa §22 ods. 3 písm. d) Zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. 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. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3 môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý 31. decembra kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu s osobitným režimom:

- a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a) zákona,
- b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. b) zákona.

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie zábezpeky 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.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7, slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
9. Nájomnú zmluvu na byt s osobitným režimom možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutie na bytový dom.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. Nájomca a všetky osoby s ním súvisiace a uvedené v nájomnej zmluve sa môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Jasov nasledujúcim spôsobom:
- a) Písomná žiadosť o udelenie súhlasu k trvalému pobytu v byte nájomcu bytu, ktorého vlastníkom je obec, sa podáva na obecný úrad.
 - b) Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu obec overuje príbuzenský vzťah k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ mieni prihlásiť.
 - c) Obec, ako prenajímateľ, po preskúmaní majetkových a bytových pomerov udelí súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi v prípade, ak preukáže, že nájomca, ku ktorému sa mieni prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, nevesta, zať, vnuk alebo vnučka.
 - d) Súhlas môže byť udelený len v prípade, že byt nie je zaťažovaný nedoplatkom na nájomnom a službách zo strany súčasných nájomcov.
 - e) Žiadateľom, ktorí nepreukážu príbuzenský vzťah k nájomcom podľa písmena c), prenajímateľ bytu nie je povinný súhlas udeliť.
12. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve a dohodnutej náhradnej lehote na úhradu nájomného je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
13. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
14. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
15. Prenajímateľ dá výpoveď z nájmu:
- a) ak nájomca prenechá byt alebo jeho časť inému do prenájmu
 - b) ak nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie

Článok 6
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 a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Jasov.
3. Týmto VZN č. 2/2015 sa ruší VZN č. 1/2007 o pravidlách hospodárenia s bytmi vo vlastníctve obce Jasov z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
4. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa Obecné zastupiteľstvo obce Jasov uznieslo dňa 14.12.2015 uznesením č.98/12OZ/2015.

Článok 7
Účinnosť

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 29.12.2015.

V Jasove, 27.11.2015

Ing. Gabriel Nagy
starosta



Návrh nariadenia zverejnený: 27.11.2015

Nariadenie vyvesené dňa: 15.12.2015

Zvesené dňa : 15.1.2016