



OBEC JESENSKÉ

Sobotská č. 10, 980 02 Jesenské

O B E C Jesenské

Všeobecne záväzného nariadenia č. 34 /2016

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov 2x4 bytové jednotky na ulici Záhradnej

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 07.11.2016

- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 07.11.2016

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane): 23.11.2016

Doručené pripomienky (počet):0.....

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa-.....

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa-.....

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Jesenskom, dňa 24.11.2016, pod č.: 177/2016

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Jesenské, dňa : 25.11.2016

VZN zvesené z úradnej tabule obce Jesenské, dňa : 09.12.2016

VZN nadobúda účinnosť dňom 12.12.2016

úradná pečiatka
s erbom obce



za obec: Mgr. Gabriel Mihályi – starosta obce

Obec Jesenské na základe ustanovenia § 6 v spojení s ustanovením § 4 ods. 3 písm. f) a n) zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, v zmysle Nariadenia vlády SR č. 137/2000 Z.z., zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva **toto**

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Jesenské č. 34/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov 2x4 bytové jednotky na ulici Záhradnej (ďalej len „VZN“):

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len NB/ a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu – 2x4 bytové jednotky na ulici Záhradnej (ďalej len „nájomné byty“ alebo „NB“). Toto VZN upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Jesenské s osobitnými režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Obec Jesenské bude vykonávať správu týchto bytov.

Čl. II.

Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky :

1. Oprávnenou fyzickou osobou 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
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, 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 (1), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (2).
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere, ak sú manželia aspoň jeden musí byť zárobkovo činný alebo v trvalom pracovnom pomere.

5. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Jesenské alebo bez trvalého pobytu a po podpísaní nájomnej zmluvy sa chce stať občanom tejto obce.

Čl. III.

Posudzovanie žiadostí

1. Každý žiadateľ povinne vyplní dotazník, ktorý obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav a štátnu príslušnosť
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu

Prílohou dotazníka zaslaného späť je:

- d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania žiadateľa, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy alebo doklad, že žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou
 - e) doklad o výške mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Obecné zastupiteľstvo za prítomnosti starostu obce prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. 2 tohto VZN a schváli pridelenie nájomného bytu.

Čl. IV.

Podmienky nájomnej zmluvy

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. 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
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu 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
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 rokov s tým, že jej platnosť môže byť rozhodnutím obecného zastupiteľstva predĺžená 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, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
3. Nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
5. Výšku nájomného stanoví obec Jesenské v zmysle platných právnych predpisov.

6. Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
7. Nájom za NB sa platí mesiac vopred a to, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
8. Žiadateľ je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Jesenské každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. III ods. 1 tohto VZN.
9. Nájomca **nemá** nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona 443/2010 (ďalej len „vlastník“) je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) 4 bodu zákona umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
12. Vlastník z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Čl. V. Priebeh nájmu

1. Vlastník NB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.
2. Ak sa vlastník NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v NB bez písomného súhlasu vlastníka. V prípade, že vlastník NB dovoľí nájomcovi vykonať úpravy v NB, musia sa dohodnúť na spôsobe hradenia nákladov na úpravy. V prípade, ak nájomca bez súhlasu vlastníka vykonáva úpravu v NB znáša náklady na jej vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť NB na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s vlastníkom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca úpravu na vlastné náklady odstrániť a vlastník má právo odstúpiť od zmluvy. Vykonanie úprav v NB bez súhlasu vlastníka je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca nemôže NB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka NB.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie úhrad jedenkrát ročne a zaslať nájomcovi najneskôr do 28.2.
7. Ostatné súvisiace náklady s nájomom / električka, plyn / hradia nájomníci individuálne

Čl. VI. Zánik nájmu

Nájom sa zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená vlastníkovi.
4. Vlastník môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájom NB, ak nájomca
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka.
 - b) alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia.
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
5. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v Čl. IV. V prípade nedoplatkov na nájomnom a spôsobenej škody na NB vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenie

1. Obec môže 10 % NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v Čl. II a III, ak tento žiadateľ zabezpečuje spoločné, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke alebo bezpečnostné.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší VZN č. 7/2011.
4. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo a schválilo Obecné zastupiteľstvo dňa 24.11.2016 uznesením č. 177/2016.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15-tým dňom od jeho vyhlásenia.

V Jesenskom, dňa 25.11.2016



Mgr. Gabriel Mihályi
Starosta obce

(1) § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
(2) § 2 zákona č. 601/2003 Z.z.

Prílohy: 1. Dotazník k žiadosti o pridelenie nájomného bytu
1a Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok od zamestnávateľa
1b Čestné vyhlásenie

DOTAZNÍK
k žiadosti o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ:

Meno a priezvisko:

Rodné priezvisko: telefónne číslo:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Adresa prechodného pobytu:

Zamestnávateľ žiadateľa:

Bytové pomery (kde bývate, u koho, vzťah k vlastníkovi domu, bytu)

.....

Počet izieb Vami užívaných: kto je vlastníkom bytu (domu):

ak bývate v podnájme, uveďte adresu podnájmu:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu :

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu)

Meno a priezvisko: Rodné priezvisko: Dátum narodenia: Príbuzenský pomer
k žiadateľovi :

1.....

2.

3.

4.

5.

6.

/ ak nepostačuje, doplňte menný zoznam na osobitnom priloženom papieri ! /

Majetkové pomery žiadateľa: /odpovedajte áno - nie /

Vlastníte byt, Dom:, Právoplatné stavebné povolenie, resp. ste stavebníkom..... .

..... Dátum vyplnenia	 Meno a priezvisko	 Podpis žiadateľa
--------------------------	----------------------------	---------------------------

..... Dátum vyplnenia	 Meno a priezvisko	 Podpis manžela /ky/ /resp. druha, družky/
--------------------------	----------------------------	---

Upozornenie:

Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu nesmie prevýšiť trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberal.

Prílohy, ktoré je potrebné doložiť k „Dotazníku k žiadosti o pridelenie nájomného bytu“:

Príloha 1: *(ak ste bol(a) zamestnaný (á))*

- a) **Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok (2015) od zamestnávateľa** *(od obidvoch manželov, prípadne príjem ďalšej zárobkovej osoby žijúcej v spoločnej domácnosti)*

Príloha 2: *(ak ste za rok 2015 podával daňové priznanie k dani z príjmov FO)*

Potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za r. 2015

Príloha 3:

Iný príjem za rok 2015, ktorý sa tiež zarátava do súm životného minima:

- potvrdenie o invalidnom dôchodku,
- potvrdenie o starobnom dôchodku,
- potvrdenie o sirotskom dôchodku,
- potvrdenie o poberaní sociálnych dávok,
- potvrdenie o poberaní dávky v nezamestnanosti,
- potvrdenie o poberaní materského príspevku,
- potvrdenie o poberaní rodičovského príspevku,
- potvrdenie o poberaní prídavkov na deti,
- potvrdenie o poberaní výživného,
- potvrdenie o poberaní PN,
- iný

**OBECNÝ ÚRAD
JESENSKÉ**
Sobotská 10, 980 02 Jesenské

**Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok (2015)
od zamestnávateľa
(vrátane daňového bonusu)**

Mesačný rozpis

ŽIADATEĽ(KA)			MANŽEL(KA), DRUH(DRUŽKA)		
<u>Meno a priezvisko:</u>			<u>Meno a priezvisko:</u>		
Mesiac	čistý mesačný príjem	daňový bonus	Mesiac	čistý mesačný príjem	daňový bonus
január			január		
február			február		
marec			marec		
apríl			apríl		
máj			máj		
jún			jún		
júl			júl		
august			august		
september			september		
október			október		
november			november		
december			december		
SPOLU			SPOLU		
Dátum vystavenia: pečiatka a podpis			Dátum vystavenia: pečiatka a podpis		

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Podpísaný nar
trvalé bytom

týmto prehlasujem, že ja, ani žiadna s osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne v mojej žiadosti o nájomný byt, nie sme vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom bytu resp. rodinného domu.

Zároveň vyhlasujem, že som poskytol(a) všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného ho bytu Obecné mu ú radu Jesenské .

Toto prehlásenie dávam pre účely podania žiadosti o nájomný byt v Obci Jesenské.

Som si vedomý(á) právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

Vdňa.....

podpis žiadateľa