



OBEC JARABINA

Obec Jarabina vo veciach územnej samosprávy na základe § 6 ods. 1 zák. SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v y d á v a pre územie obce Jarabina toto všeobecne záväzné nariadenie, na ktorom sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Jarabina podľa § 11 ods. 4 písm. g) zákona o obecnom zriadení dňa 26.06. 2024.

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENA

č. 3/2024

o podmienkach pridelovania nájomných bytov a spôsobe nájmu

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Týmto Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa upravujú podmienky pridelovania nájomných bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome č. 3 vo vlastníctve obce Jarabina. Kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určenie výšky finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Obec Jarabina môže nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN, obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníkov.
3. Obec Jarabina ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a uzatvára nájomné zmluvy.

Článok 2

Oznámenie o možnosti podania žiadosti

1. Obec Jarabina zverejní na úradnej tabuli obecného úradu, internetovej a facebookovej stránke Obce Jarabina možnosti podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu.

2. Oznámenie obsahuje:
 - a) špecifikáciu nájomných bytov,
 - b) oznámenie o mieste, kde záujemcom budú poskytnuté potrebné informácie o podávaní žiadosti a kde si môžu vyzdvihnúť potrebné tlačivá na podanie žiadosti.

Článok 3 **Evidencia žiadateľov o byt**

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojej bytovej otázky môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na Obecnom úrade v Jarabine: obec Jarabina, Jarabina 58, 065 31 Jarabina, alebo na mailovej adrese: info@obecjarabina.sk.
2. V žiadosti musia byť uvedené nasledovné údaje:
 - meno a priezvisko , podpis žiadateľa,
 - dátum narodenia,
 - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu,
 - rodinný stav žiadateľa,
 - počet členov domácnosti,
 - stručný opis súčasnej bytovej situácie,
 - izbovosť požadovaného bytu (3-izbový, 1-izbový)
 - telefónny kontakt žiadateľa,
 - mesačný príjem domácnosti.
3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
 - potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, vrátane rozhodnutí o dôchodkoch a iných dávkoch sociálnej poisťovne a iných štátnych dávkoch,
 - súhlas so správou, spracovaním a uchovávaním osobných údajov pre účely v súlade s týmto VZN.
4. Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
5. Žiadateľ bude zaradený do samostatného zoznamu žiadateľov o bezbariérové byty ak je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím podľa osobitného predpisu.
6. O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumieť písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená podobu troch rokov. Po skončení tejto doby je takáto žiadosť vyradená z evidencie a obec na ňu neprihliada. Ak žiadateľ má naďalej záujem o pridelenie obecného bytu, musí podať žiadosť znova.

Článok 4 **Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka**

1. Obecný úrad na základe splnených kritérií pripraví zoznam uchádzačov o pridelenie nájomného bytu.
2. Obecné zastupiteľstvo postúpi každú žiadosť s dôrazom na nutnosť a neodkladnosť riešenia bytovej situácie žiadateľa a rozhodne o pridelení bytu pre konkrétneho žiadateľa podľa aktuálnych možností obce.
3. V prípade rovnosti bodov bude uprednostnený žiadateľ s trvalým pobytom v obci.

4. Po pridelení resp. vyžrebovaní uzatvorí obec Jarabina (starosta obce) nájomnú zmluvu v súlade s týmto VZN.
5. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je v kompetencii starostu obce, ak nájomca plní podmienky zmluvy (platobnú disciplínu, dodržiavanie domového poriadku a povinností z nájomnej zmluvy).
6. Podmienkou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu a opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu je skutočnosť, že nájomník má vyrovnané všetky záväzky voči obci. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte nepresahuje hranicu stanovenú v § 12 ods. 4 zákona 443/2010 z. z. k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovanému prenájmu nájomného bytu.
7. U nájomných bytov v bytovom dome 3 nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
8. Nájomný charakter bytu musí obec zachovať najmenej 30 rokov od kolaudácie bytového domu.
9. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Jarabina, v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.
12. Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 10 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu. Výška finančnej zábezpeky je uvedená v prílohe č. 2 tohto VZN.

Článok 5

Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Na zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond prevádzky, údržby a opráv bytovom dome v minimálnej výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu ročne.
Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte účelovo viazané na úhrady nákladov súvisiacich s opravami a správou bytov. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia

ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom a najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov (Príloha č. 1 Zmluvy o nájme bytu zmluvy).

Článok 6 **Nájomná zmluva**

1. **Na** práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) predmet zmluvy,
 - b) popis prenajímaného bytu a jeho príslušenstva,
 - c) doba nájmu,
 - d) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
 - e) nájomné a úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu,
 - f) práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu,
 - g) práva a povinnosti prenajímateľ vyplývajúce z nájmu bytu,
 - h) zánik nájmu bytu,
 - i) spoločné a záverečné ustanovenia.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve v tomto VZN.
4. Uzatvorením nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu sa v prípade dlhodobých neplatičov uzatvára na dobu 12 mesiacov. Dlhodobým neplatičom sa rozumie nájomca, ktorému počas trvania poslednej nájomnej zmluvy bola opakovane tzn. viac ako dvakrát zaslaná Upomienka. Po uplynutí nájomnej zmluvy na dobu 12 mesiacov je možné predĺžiť nájomnú zmluvu len v prípade, ak tento nájomca platil nájomné v príslušnom mesiaci, v ktorom mu z nájomnej zmluvy vyplýva povinnosť zaplatiť nájom, tzn. ak ani raz nemeškal s úhradou nájmu. Ak takýto nájomca spĺňa podmienky na predĺženie nájomnej zmluvy je možné mu nájomnú zmluvu predĺžiť na dobu stanovenú v článku 4 odseku 6 tohto VZN.

Článok 7 **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu vo vlastníctve obce**

1. Obec Jarabina ako vlastník je povinný odovzdať byt nájomcom v stave spôsobilom na riadne užívanie s rešpektujúcim opotrebovaním.

2. Vlastník je oprávnený:
 - a) vykonávať prehliadky predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcami, kontroly technického zariadenia a príslušenstva v nevyhnutnom rozsahu, ako aj z dôvodu vykonania opráv a odstránenia škôd, vykonania dezinfekcie bytu,
 - b) vymáhať náhradu škody od nájomcov, ktorí poškodia majetok prenajímateľa, vnútorné vybavenie predmetu nájmu alebo spoločné priestory bytového domu,
 - c) pristúpiť k výpovedi z nájmu z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy.
3. Nájomcom je odporúčané uzatvoriť si poistenie zodpovednosti za škodu na vnesených veciach, inak budú prípadnú vzniknutú škodu hradiť v plnej výške.
4. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
5. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby, ak nebola táto doba predĺžená.
6. Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strany.
7. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
 - a) § 711 ods. 1 písm. c) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) 711 ods. 1 písm. d) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
 - d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
 - e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) § 711 ods. 1 písm. g) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
8. Nájomcovia sú povinní dňom ukončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie:
 - a) sú povinní vykonať na vlastné náklady hygienickú maľbu bielou farbou všetkých stien v predmete nájmu,
 - b) nájomcovia sú ďalej povinní hygienicky vyčistiť a dezinfikovať predmety a zariadenia v byte, vrátane kuchynskej linky, vstavaných skriň, plynového sporáka, sprchovacej vane, vodovodných batérií, umývadla, WC a podláh,
 - c) v prípade, že do uplynutia doby nájmu v zmysle nájomnej zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomcovia byt naďalej užívajú, sú povinní mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za neoprávnené užívanie bytu z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 25. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi alebo do právoplatného rozhodnutia súdu o vypratání,
 - d) v prípade ak nájomcovia protokolárne neodovzdajú priestory, nájomcovia súhlasia, že prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky opatrenia (i komisionálne otvorenie a prevzatie priestorov), aby tieto priestory mal vypratane a uvoľnené na náklady nájomcov v obvyklej výške, v opačnom prípade sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali,

- e) nájomcovia zodpovedajú v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobili porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru,
- f) nájomcovia berú na vedomie, že v prípade im vzniknutých nákladov na opravu a úpravu prenajatého bytu, nie sú oprávnení si tieto náklady uplatňovať voči prenajímateľovi po skončení doby nájmu (napr. výmeny sanity, podláh, kuchyne a iné).

Článok 8 **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce na účely ubytovania je zakázané.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu.
5. Nájomca nemôže brať iné osoby do podnájmu.

Článok 9 **Zrušovacie ustanovenia**

Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2024, na ktorom sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo Jarabina dňa 26.06.2024 uznesením č. 215 sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č.3/2011, ktoré upravuje nájom bytov schválené dňa 11.11.2011 uznesením č. 53 a č.4/2011 o postupe a o podmienkach pridelenia bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporu štátu schválené dňa 11.11.2011 uznesením č. 4.

Článok 10 **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomné vzťahy upravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Všeobecne záväzne nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Jarabina č. zo dňa 1.06.2024 .
3. Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

a) Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	10.06.2024
b) Zverejnený na internetovej stránke obce dňa:	10.06.2024

4. Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2024 schválené:

a) Na rokovaní Obecného zastupiteľstva Jarabina:	26.06.2024
b) Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce:	12.07.2024
c) VZN č. 3/2024 nadobúda účinnosť dňom:	01.08.2024

5. V zmysle ust. § 6 ods. 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom riadení v znení neskorších predpisov, VZN č. 3/2024 nadobúda účinnosť dňa 01.08.2024.



Bc. PhDr. Radoslav Beňo /
starosta obce