



OBEC JABLONICA

Obecný úrad, Trnavská 801, 906 32 Jablonica

Všeobecne záväzné nariadenie obce Jablonica č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Jablonica

Obec Jablonica v zmysle § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 150/2013 Z.z.“) vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. Obec Jablonica týmto Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) určuje podmienky prenájmu bytov vo vlastníctve obce Jablonica.
2. Obec Jablonica ako prenajímateľ bytového fondu pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postupuje v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. a pri prenajímaní bytového fondu sa riadi aj príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“), zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

§ 2

Evidencia žiadateľov o prenájom bytu

1. Vlastník bytov vedie evidenciu žiadateľov o prenájom bytu. Žiadateľom musí byť občan, ktorý dovŕšil 18 rokov, s výnimkou občanov, ktorí uzavreli manželstvo pred dovŕšením veku 18 rokov.
2. Evidencia sa bude podľa potreby priebežne aktualizovať.
3. V prípade pridelenia nového bytu, alebo uvoľneného bytu, budú oslovení žiadatelia z evidencie žiadateľov, ktorí spĺňajú kritériá na pridelený byt, najmä čo sa týka počtu izieb a rozlohy prideleného bytu, aby doložili potrebné doklady, preukazujúce splnenie podmienok a kritérií na pridelenie bytu.

§ 3

Podmienky pre pridelenie nájomných bytov

Podmienky na pridelenie nájomného bytu sú ustanovené v príslušných ustanoveniach zákona č. 443/2010 Z.z.

§ 4

Poradovník a kritéria na jeho zostavenie

1. Zo žiadostí o prenájom bytu, ktorých žiadatelia splnili podmienky na pridelenie nájomného bytu, sa zostavuje poradovník uchádzačovo prenájom bytu.
2. Poradovník uchádzačov zostavuje komisia pre pridelenie nájomných bytov, zriadená starostom obce z poslancov obecného zastupiteľstva. Pri zostavovaní poradovníka sa komisia riadi podmienkami ustanovenými v tomto VZN a v štatúte komisie.
3. Pri zostavovaní poradovníka komisia prihliada najmä na nasledovné skutočnosti:
 - a) či občan, ktorý vzhľadom na celkovú situáciu a majetkové pomery nie je schopný riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, je zároveň schopný riadne plniť si povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - b) či ide o občana, ktorý v dôsledku živelnej pohromy prišiel o byt alebo rodinný dom,
 - c) na zdravotný stav žiadateľa ako i manžela a manželky,
 - d) je občan, ktorý v obci Jablonica zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce.
4. Poradovník, schválený komisiou pre pridelenie nájomných bytov sa predkladá ako návrh na rokovanie obecného zastupiteľstva.
5. Žiadateľ o byt zaradený do poradovníka je povinný bez omeškania nahlásiť akékoľvek zmeny, týkajúce sa údajov pre posudzovanie závažnosti jeho prípadu na Obecný úrad Jablonica. V prípade, že tak neurobí a zmeny budú pri posudzovaní žiadosti zistené, bude vyradený z poradovníka.
6. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje poradovník uchádzačov o prenájom bytu v obci Jablonica.
7. Starosta na základe schváleného poradovníka písomne prideli nájomný byt podľa poradovníka, schváleného obecným zastupiteľstvom nájomcovi.

§ 5

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 Zákona č. 443/2010 Z.z.
2. Obec je povinná predložiť žiadateľovi návrh nájomnej zmluvy na podpis do 15 dní od rozhodnutia obecného zastupiteľstva.
3. Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 10 dní od doručenie jej návrhu. Ak nájomnú zmluvu neuzatvorí v danej lehote, stratí nárok na pridelenie bytu a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške maximálne 6 mesačných splátok nájomného na účet obce Jablonica:
 - a) IBAN: SK14 5600 00000 0092 0416 6003 v prípade nájomných bytov v Nadstavbe Zdravotného strediska,
 - b) IBAN: SK44 5600 0000 0092 0416 4008 v prípade nájomných bytov Bytového domu A a Bytového domu B.
5. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 15 dní od ukončenia nájomnej zmluvy znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie bytu.
6. Žiadateľ a osoby s ním žijúce v prenajatom byte sú povinní zapísať sa na trvalý pobyt v obci Jablonica ku dňu nast'ahovania sa do bytu. V opačnom prípade nebude so žiadateľom nájomná zmluva predĺžená, resp. uzatvorená.

§ 6
Podnájom bytu

1. Nájomca nesmie pridelený byt prenajímať tretej osobe.
2. V prípade, že tak nájomca bude konať, bude s ním okamžite ukončená nájomná zmluva.

§ 7
Neoprávnené obsadenie bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez súhlasu vlastníka a bez uzatvorenia nájomnej zmluvy.
2. Neoprávnené obsadenie nájomného bytu kvalifikované ako priestupok podľa zákona o priestupkoch. Náprava bude vykonaná pokutou a následným vypratáním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.

§ 8
Záverečné ustanovenia

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší všeobecne záväzné nariadenie obce Jablonica č. 2/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Jablonica v znení Dodatkov č. 1 a č. 2.
2. Toto VZN schválilo obecné zastupiteľstvo obce Jablonica na svojom zasadnutí dňa 18. 04. 2024 uznesením č. 25/2024.
3. Toto VZN bolo vyvesené dňa 23. 04. 2024 a nadobúda účinnosť 08. 05. 2024, t. j. 15 dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

Ing. Silvester Nestarec
starosta obce Jablonica

Vyvesené na úradnej tabuli: 23. 04. 2024
Zvesené z úradnej tabule: 08. 05. 2024

Š T A T Ú T K O M I S I E

pre pridelovanie bytov vo vlastníctve obce Jablonica

Predmet činnosti komisie: Komisia sa zaoberá posudzovaním jednotlivých žiadostí o pridelenie nájomných bytov vo vlastníctve obce Jablonica, ktoré obec vedie v evidencii. Komisia následne zostaví poradovník žiadostí uchádzačov o pridelenie nájomného bytu, ktorý predkladá ako návrh na rokovanie obecného zastupiteľstva. Pri posudzovaní jednotlivých žiadostí a zostavení poradovníka sa komisia riadi Zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 443/2010 Z.z.“) a tiež prihliada na nasledujúce kritériá.

Kritéria pri zostavovaní poradovníka o pridelenie nájomného bytu:

Okrem kritérií a podmienok, uvedených v Zákone č. 443/2010 Z.z. a podmienkami, uvedenými v § 4 ods. 3 VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Jablonica, sa komisia pri zostavovaní poradovníka na pridelenie nájomných bytov riadi nasledovnými kritériami:

Komisia prihliada

- na to, či občan, žiadateľ, o pridelenie nájomného bytu je vlastníkom, alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu, resp. stavebníkom vlastného rodinného domu, ako i čakateľ na iný byt, (vlastníctvo bytu, či domu nevyučuje pridelenie nájomného bytu najmä v prípadoch, keď vlastníctvo takejto nehnuteľnosti je zaťažené hypotékou a žiadateľ nie je schopný hypotéku splácať a z toho dôvodu je nútený nehnuteľnosť predať, napr. po rozvode manželstva). Takisto sa prihliada na to, či v súčasnosti už žiadateľ býva v prenájme.
- na všetky iné dôležité skutočnosti, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na celkovú bytovú a sociálnu situáciu žiadateľa (napr. na to, v akých podmienkach žije v súčasnosti, či je to situácia stála a nemenná a či je natoľko nevyhovujúca, že ju je treba riešiť novým bývaním - pridelením nájomného bytu a pod.),
- na to, či má občan, resp. s ním posudzované osoby vysporiadané všetky záväzky voči obci (napr. uhradenú daň z nehnuteľností, miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a pod.),
- či má žiadateľ iné možnosti riešenia svojej bytovej situácie (napr. u rodičov, respektíve u iných rodinných príbuzných a pod.),
- na to, či sa jedná o občana, ktorý v obci Jablonica zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce,
- je občan s trvalým pobytom v obci Jablonica alebo je v obci viazaný pracovne, či inak napojený na obec Jablonica (napr. člen organizácie, či spolku),
- na iné skutočnosti, ktoré majú, resp. by mohli mať vplyv na riadne užívanie bytu, resp. plnenie si povinností, vyplývajúcich z nájomného vzťahu.

V Jablonici, dňa 13.6.2024

Ing. Silvester Nestarec
starosta obce