

OVšeobecné záväzné nariadenie obce Jarabina č. 3/2011, ktoré upravuje nájom bytov

Obec Jarabina v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, Výnosom MV A RR SR z 22.12. 2003 č. V - 1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

všeobecné záväzné nariadenie obce Jarabina, ktoré upravuje nájom bytov

Článok I. Úvodné ustanovenie

Týmto všeobecne záväzným nariadením(d'alej len VZN) sa ustanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

Článok II. Nájom za byty

1. Cena mesačného a ročného nájmu predmetných nájomných bytov je určená z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Určuje sa podľa veľkosti plochy bytu takto:

Kategória bytu	€/m2 podlahovej plochy bytu mes.	€/m2 podlahovej plochy bytu roč.
I.	2,07	24,84
II.	obec nevlastní	nie je stanovená cena
III.	obec nevlastní	nie je stanovená cena
IV.	obec nevlastní	nie je stanovená cena

2. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktorý sa skladá z týchto častí:
Fond opráv bytový: 0,066 €/m2/mesačne
Fond opráv spoločný: 0,050 €/m2/mesačne
Správa bytov(poistka domu,odpisy,správa účtov a agendy bytov) 0,083 €/m2/mesačne

Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte účelovo viazané na úhrady nákladov súvisiacich s opravami a správou bytov.

3. Do maximálnych cien nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome,

kontrola a čistenie komínov, odvoz komunálneho odpadu, vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou, domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.

Článok III.

Spôsob určenia úhrady za nájom a zánik nájmu

1. Nájomné sa bude platiť na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle Občianskeho zákonníka medzi nájomcom a prenajímateľom mesačne do 5. dňa kalendárneho mesiaca. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv) sa bude splácať formou mesačných zálohových platieb vždy do 5. dňa kalendárneho mesiaca.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv) za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechá byt alebo jeho časť inému do prenájmu alebo ak nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.

Článok IV.

Zásady správy nájomných bytov.

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomných vzťahov.
2. Obec Jarabina ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom zmluvu podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva¹ sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak žiadateľ o nájomný byt je občan so zdravotným postihnutím², u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.
4. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevýši jeden rok. Po jej uplynutí, v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.
5. V nájomnej zmluve zakotví prenajímateľ právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nespĺňaní ustanovení osobitného predpisu, opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku Čl. III. ods. 1 VZN č.4/2011 ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tomto prípade sa doba nájmu dohodne na jeden rok.
6. O predĺžení nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN č. 4/2011. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.
7. V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 OZ.
8. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

¹ § 585 Občianskeho zákonníka

² príloha č. 2 Výnosu MV ARR SR č. V-1/2006

10. Nahlásiť prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na delenie bytu (boli uvedení v žiadosti alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).
11. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje Obecné zastupiteľstvo

Článok V. **Zánik nájmu bytu**

1. Nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
2. Rozhodnutím obecného zastupiteľstva je možné vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomca:
 - a) nespĺňa ustanovenia tohto VZN a VZN č. 4/2011.
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace
 - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napr. výstrahe prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - e) ak dlhodobo ubytuje bez súhlasu vlastníka bytu iné osoby
 - f) porušuje domový poriadok
3. Nájom bytu sa končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VI. **Spoločné záverečné ustanovenia**

1. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
2. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
3. Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa osobitných predpisov.
4. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
5. V zmysle § 11, ods.4 písm. a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zachová obec nájomný charakter bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Počas uvedenej lehoty umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, orgánov obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájmu zmluvy.
6. Nájomný charakter môže obec zmeniť až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.

Článok VII.
Účinnosť

1. Návrh tohto VZN bol zverejnené na pripomienkovanie dňa.10.10.2011 a zvesený Dňa 11.11.2011.
2. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Jarabine dňa 11.11.2011 Uznesením č.45/2011.
3. Toto VZN obce Jarabina bolo vyvesené od 12.11.2011 do 26.11.2011.
4. Toto VZN obce Jarabina č 3/2011, ktoré upravuje nájom bytov nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. 26.11.2011.

V Jarabine dňa 11.11.2011




Mikuláš Kaňa
starosta obce