

Obec Orechová Potôň v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Orechová Potôň č. 1/2016

o nakladaní s nájomnými bytmi

§ 1

Úvodné ustanovenia

- 1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce (ďalej len „byty“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
- 2) Byty podľa § 1 ods. 1 sú byty v osobitnom režime, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Orechová Potôň (ďalej ako „obec“ alebo „prenajímateľ“) zachová minimálne po dobu lehoty splatnosti úveru, z ktorého boli byty obstarané, nájomný charakter bytov u všetkých bytových jednotkách a minimálne po túto dobu platí zákaz prevedenia týchto bytov do osobného vlastníctva.

§ 2

Všeobecné podmienky nájmu a spôsob užívania bytov

- 1) Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 2) Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) splňujúcim podmienky § 22 ods. 3 č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákona o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:
 - a) žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci,
 - b) žiadateľ nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
 - c) ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu.
- 3) Oprávnenou fyzickou osobou v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania 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
 - 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 obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
- 4) Obec uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iné obsahuje:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku a splatnosť mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,

- e) výšku a splatnosť 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.
- 5) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, v lehote určenej obcou, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude zúčtovaná po skončení nájmu so zreteľom na § 2 ods. 10 VZN.
- 6) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím v zmysle § 12 ods. 2 písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania alebo osoba ktorej sa poskytuje bytová náhrada zmysle § 12 ods. 2 písm. b) a § 22 ods. 3 písm. d) zákona o dotáciách na rozvoj bývania pričom doba nájmu v týchto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 7) V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájomnej zmluvy a zákona o dotáciách na rozvoj bývania, pričom prenajímateľ o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné pri súčasnom splnení týchto podmienok:
- a) nájomca splňuje podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
 - b) nájomca podá žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote troch mesiacov pred skončením nájmu,
 - c) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - d) nájomca má trvalý pobyt na území obce,
 - e) nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci,
 - f) naďalej spĺna podmienky určené v tomto VZN,
 - g) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 8) Vo zvláštnych prípadoch nájmu vymedzených § 12 ods. 5 a 6 zákona o dotáciách na rozvoj bývania s použijú ustanovenia § 2 ods. 1 až 7 VZN primeraným spôsobom.
- 9) V nájomných bytoch nemožno bez písomného povolenia prenajímateľa:
- a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (napr. manžel, druh, deti apod.)
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka realizovať výmeny bytov.
- 10) K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí, evidencia žiadateľov o nájomný byt

- 1) Žiadosti o pridelenie nájomného sa evidujú podľa dátumu podania žiadosti, pričom skoršie podané žiadosti sa vybavujú prednostne. V prípade uvoľnenia nájomného bytu obec vyzve žiadateľa v poradí na doloženie nasledujúcich dokladov:
- a) popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledné 3 roky spolu s odôvodnením bytovej potreby žiadateľa,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,

d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),

e) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

2) Obec skontroluje úplnosť žiadosti o nájomný byt a doložených dokladov podľa § 3 ods. 1 VZN a úplnú žiadosť predloží obecnému zastupiteľstvu na rozhodnutie. V prípade nezrovnalostí vyzve žiadateľa so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov alebo doplnenie dokladov.

3) Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

4) O pridelení nájomného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.

§ 4

Fond prevádzky, údržby a opráv v prípade bytových domov vo vlastníctve obce

1) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej ako „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytového domu, nájomných bytov a iných priestorov v bytovom dome, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s údržbou.

2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

3) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

4) Tvorba fondu opráv sa určuje vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie potrebnej údržby Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

5) K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:

a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarného vodovodu,

b) bleskozvodov,

c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,

d) plynových kotlov a komínov.

6) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a § 687 ods.2 Občianskeho zákonníka.

§5

Záverečné ustanovenia

1) V prípade záležitostí výslovne neupravených v tejto VZN sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona o dotáciách na rozvoj bývania.

2) VZN bolo prejedané a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Orechová Potôň dňa 07.01.2016.

V Orechovej Potôni dňa, 07.01.2016


Ing. Szilárd Gálffy
starosta obce

