

Všeobecne záväzné nariadenie obce Vad'ovce



O ZÁSADÁCH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI VAĎOVCE

Vo Vad'ovciach dňa 4.6.2018

Účinnosť od 20.6.2018

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Vad'ovce dňa: 18.5.2018
VZN schválené OZ vo Vad'ovciach dňa 4.6.2018 č. uznesenia: 8/2018
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Vad'ovce dňa: 5.6.2018
VZN nadobúda účinnosť dňa: 20.6.2018

Obecné zastupiteľstvo vo Vad'ovciach v y d á v a pre územie obce Vad'ovce
toto

***VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
č. 1/2018***

zásady pridel'ovania nájomných bytov v obci Vad'ovce

**Alžbeta Tuková
starostka obce**

Obecné zastupiteľstvo vo Vad'ovciach na základe Zákona č. 443/2010 z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ustanovuje nasledovné zásady pri pridelovaní nájomných bytov v obci Vad'ovce

Článok I. Základné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Nájomné byty (NB) sú bytmi vo vlastníctve obce Vad'ovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje VZN.
3. Obec Vad'ovce (ďalej len vlastník) zveruje NB do správy Obecného úradu Vad'ovce (ďalej len správca), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha vlastníkovi.

Článok II. Podmienky poskytnutia prenájmu a režim nakladania s nájomnými bytmi

a/ Byt sa prenajme nájomcovi ktorým môže byť:

1/ fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2/ mladá rodina : pričom za mladú rodinu sa považuje rodina v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky podľa bodu 1.

b/ nájomná zmluva s nájomcom sa uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.

c/ v nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve: a ak

nepožiada o uzatvorenie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá splňa podmienku podľa bodu a/, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a/ a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok.

d/ prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne polročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním zmluvy

e/ zachová sa nájomný charakter bytov po dobu 30 rokov a počas tejto lehoty umožní sa vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

Ustanovenie odseku 1 článku II. sa nepoužije, ak:

a/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.

b/ obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, pričom však takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov najmenej však jeden.

d/ obec od budúcich nájomníkov nebude v súvislosti s pridelovaním nájomného bytu vyžadovať iné finančné plnenia okrem nájomného, nákladov spojených s užívaním bytu a zloženia finančnej zábezpeky vo výške najviac 6 mesačných splátok nájomného, pričom lehota zloženia finančnej zábezpeky nepresiahne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

Článok III.

Režim nakladania s nájomnými bytmi pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu

Takéto osoby obec neeviduje a ani v projektovej dokumentácii s takýmito bytmi nebolo uvažované (bezbariérové)

Článok IV. Posudzovanie žiadostí

1/ Podané žiadosti prerokuje komisia zriadená z obecného zastupiteľstva k tomuto účelu.

2/ Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom.

a/ meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko a osôb s ním bývajúcich

b/ dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav

c/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu

d/ potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.

Článok V. Nájomný vzťah

1. a/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky s možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom na návrh starostky obce vždy o ďalšie 3 roky, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

b/ výšku nájomu stanoví obec Vaďovce s nájomcom - dohodou.

2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

3. Nájomné za prvý mesiac nájomu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy.

4. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové a nebytové priestory, príspevku do fondu opráv, úhrada režijných nákladov, príspevku na poistné, vodné a elektrická energia spoločných priestorov, prevádzka ČOV). Prenajímateľ má právo výšku príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.

5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:

- a/ prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
- b/ realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
6. Nájomca nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratáním a vymaľovaním byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.

Článok VI. Priebeh nájmu

- 1/ Nájomca nemôže vykonať žiadne stavebné úpravy v NB bez súhlasu správcu.
- 2/ Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe a ani vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB
- 3/ Ak by nájomca porušil zákaz v predchádzajúcich bodoch je správca NB oprávnený okamžite ukončiť nájomný vzťah a nájomcu z bytu vypratať.

Článok VII. Zánik nájmu

1/ Všeobecné možnosti zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie §710 Občianskeho zákonníka

Nájom bytu zaniká:

- 1/ Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 5 VZN.
- 2/ Písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom
- 3/ Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- 4/ Písomnou výpoveďou správcu ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.

5/ Písomnou výpoveďou správcu ak prenajatý byt bez súhlasu vlastníka využíva na iné účely ako na bývanie alebo porušuje dobré mravy v dome.

6/ Ak bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu.

Pre zánik nájmu k nájomnému bytu z dôvodov, ktoré sú uvedené v odstavcoch 4,5,6 je potrebné, aby dôvody boli prerokované v komisii a starosta obce dal k zániku nájmu súhlas.

7/ Písomnou výpoveďou správcu ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac.

8/ Nájom bytu sa končí písomnou výpoveďou správcu z dôvodov uvedených v bodoch 4 -7 posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

9/ V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa článku 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne 2 mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12 ods. 3.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1/ Ak nájomný vzťah zanikne:

a/ v zmysle článku VII. tohto VZN, vráti správca nájomníkovi čiastku, ktorá zostane po odpočítaní časti nájmu do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu.

2/ Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami v zmluve so ŠFRB o ďalšom naložení s bytmi.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1/ Obec Vaďovce zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce.

2/ Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

3/ Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Vaďovce.

4/Návrh tohto VZN bol v zmysle §-6 ods.3, ods.4 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení vyvesený na úradnej tabuli obce od 18.5.2018 v najmenej 15-dňovej lehote, bez pripomienok občanov.

5/ Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Vaďovciach dňa 4.6.2018

6/ Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce, t.j. dňom 20.6.2018

Vo Vaďovciach, 4.6.2018

**ZÁSADY TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY,
ÚDRŽBY A OPRÁV V BYTOVÝCH DOMOV
VO VLASTNÍCTVE OBCE VAĎOVCE**

Názov a sídlo: Obec Vaďovce

Schválil: OZ obce Vaďovce Uznesením č. 8/2018

Dátum schválenia: 4.6.2018

Účinnosť od: 20.6.2018

Prílohy:

Účel a druhy fondu prevádzky, údržby a opráv

- 1) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a spoločných nebytových priestorov v bytových domoch.
- 2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné zdroje pre včasnú a plánovanú údržbu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Článok 2

Tvorba fondu opráv

- 1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
- 2) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac.
- 3) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Článok 3

Použitie fondu opráv

- 1) Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.. Čerpanie fondu opráv je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
- 2) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je:
 - a) výdavkový doklad, faktúra, výplatná listina schválená starostkou, ak ide o čerpanie do sumy 7000 €
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu sumu ako 7000 €
- 3) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- 4) Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
- 5) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
- 6) 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

Článok 4

Hospodárenie s fondom opráv

- 1) Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých domov.
- 2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v článku 3 ods. 3.
- 3) Obecné zastupiteľstvo a starostka sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

Súčasťou tejto smernice je Príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám.

PRÍLOHA Č. 1 K ZÁSADÁM TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievky, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
oprava odpadového a prepádového ventilu,
oprava batérie,
oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
výmena tesnenia,
výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky
s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
zabrúsenie padákového sedla,
výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

- 1) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- 2) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Elektrické sporáky

- 1) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- 2) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- 1) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- 2) čistenie,
- 3) vykonávanie ochranných náterov,

- 4) oprava výhrevnej patróny,
- 5) oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

- 1) Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Kovanie a zámky:

- 1) Oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

G. Okná a dvere:

- 1) tmelenie okien,
- 2) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- 3) zasklievanie jednotlivých okien,
- 4) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

H. Podlahy:

- 1) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- 2) upevnenie, výmena prahu,
- 3) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

CH. Domáce telefóny:

- 1) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- 2) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- 3) nastavenie domáceho telefónu.