**Obec Lúč na Ostrove**

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

**Lúč na Ostrove**

**č. 2/2021**

**o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve**

**obce Lúč na Ostrove.**

**Obecné zastupiteľstvo** obce Lúč na Ostrove podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods.4 písm.g) 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 a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov s použitím Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení

v y d á v a

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúč na Ostrove č. 2/2021**

o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lúč na Ostrove.

**§ 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 a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Byty v bytovom dome názvu :

- 2 bytové domy s 8 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou, Veľká Lúč č.143,144

- Bytový dom s 12 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou, Malá Lúč č.119

- Bytový dom s 12 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou Veľká Lúč 162

ďalej ako „bytový dom“ sú byty v osobitnom režime, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Lúč na Ostrove (ďalej ako „obec“ alebo „prenajímateľ“) zachová odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po dobu minimálne 30 rokov 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 v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.

1. Byty v bytovom dome 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:
   1. žiadateľ je občan Slovenskej republiky,

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 zaviaže sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v §4 ods. 1 písm. e) tohto VZN.

1. Oprávnenou fyzickou osobou v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania je:
   1. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima a  nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima ,
   2. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
      1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
      2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

* 1. osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
  2. osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
     1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
     2. ktorej zanikla náhradná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu alebo
     3. osoba ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,
  3. osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
  4. osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

1. Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iné obsahuje:

a) začiatok nájmu,

b) dobu nájmu,

c) výšku mesačného nájomného,

d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,

e) výšku 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,

j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,

k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jej časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

**5)** Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného pri Bytovom dome označeného ako Bytový dom s 12 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou, Malá Lúč č.119 a Bytový dom s 12 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou Veľká Lúč 162

a pri 2 bytové domy s 8 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou, Veľká Lúč č.143,144 trojmesačné nájomné 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 jeden (1) rok 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 splna 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:

* 1. prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (napr. manžel, druh, deti apod.)
  2. realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv

**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 bytu sa podávajú obci, ktorá vedie evidenciu žiadostí, 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,

* 1. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb s ním bývajúcich spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti,
  2. 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),
  3. žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

1. 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.
2. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
3. O pridelení nájomného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.

**§ 4**

**Osobitný rezervný fond a fond prevádzky, údržby a opráv**

1. Obec tvorí z dohodnutého nájomného fondu prevádzky , údržby a opráv ročne vo výške min. 0,5% obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. 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 prevádzky, údržby a opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
3. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie potrebnej údržby Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby osobitného rezervného fondu.

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

* 1. prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
  2. bleskozvodov,
  3. elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
  4. 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. Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 2/2003, VZN č. 04/2011, VZN č.1/2015 a VZN č.1/2019.
3. VZN bolo prejedané a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Lúč na Ostrove dňa 13.12.2021 a to pod číslom **38/2021/OZ** z uznesenia zasadnutia.

V Lúči na Ostrove dňa, 14.12.2021

**Mgr. Ladislav Kiss**

starosta obce