

Obec Lúč na Ostrove

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Lúč na Ostrove

č. 1/2019

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov - Bytový dom s 12 BJ s technickou vybavenosťou

Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabuli Obce Lúč na Ostrove, dňa: 26.08.2019

Zvesený z úradnej tabule Obce Lúč na Ostrove, dňa: 10.09.2019

Doručené pripomienky (počet): 0

Schválené VZN:

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Lúči na Ostrove, dňa: 11.09.2019
uzn. č. 46/2019/OZ

VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Lúč na Ostrove, dňa: 12.09.2019

VZN zvesené z úradnej tabule Obce Lúč na Ostrove, dňa: 27.09.2019

Mgr. Ladislav Kiss
starosta obce

Obec Lúč na Ostrove 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 Lúč na Ostrove č. 1/2019

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov - Bytový dom s 12 BJ s technickou vybavenosťou

§ 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 „Bytový dom s 12 b.j. s technickou vybavenosťou, ktorý pozostáva z nepodpivničeného objektu s dvomi nadzemnými podlažiami a s obytným podkrovím, so šikmou valbovou strechou, z vodovodnej prípojky na verejný vodovod, z kanalizačnej prípojky na izolované žumpy s objemom 2 x 40 m³, z STL plynovej prípojky na verejný STL plynovod, z káblovej elektrickej prípojky na sieť NN, z miesta pre uloženie zberných nádob pre TKO a z čiastočného oplotenia pozemku okolo bytového domu výšky 2,0 m“ (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.

2) 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 „zákon o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:

a) 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 zaviazá 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.

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

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

4) 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 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 neprevyší 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 v zmysle § 12 ods. 2 písm. b) a § 22 ods. 3) písm. d) zákona o dotáciách na rozvoj bývania pričom doba nájmu v týchto prípadoch 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,
- b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
- c) nájomca má trvalý pobyt na území obce,
- d) nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci,
- e) naďalej splna podmienky určené v tomto VZN,
- f) 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 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,
- c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb s ním bývajúcich spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, 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

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 fond 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 požiarneho 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 Lúč na Ostrove dňa 11.09.2019.

V Lúči na Ostrove dňa, 11.09.2019

Mgr. Ladislav Kiss
starosta obce