

Všeobecne záväzné nariadenie obce Horné Mýto č. 2/2015 o podmienkach nájmu obecných bytov

Obecné zastupiteľstvo v Hornom Mýte v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa zákona Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenájmania nájomných bytov vo vlastníctve obce (ďalej len byty):

§ 1

Charakter bytov

1. Nájomné byty obce Horné Mýto môže obec prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom po dobu 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

§ 2

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“) za podmienok určených týmto VZN. Fyzické osoby môžu byť aj podnikatelia, podnikajúci na základe živnostenského oprávnenia, alebo iného obdobného oprávnenia, ako samostatne zárobkovo činná osoba.
3. Obec Horné Mýto - ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, na obdobie troch rokov s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5. tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan so zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť obdobie 10 rokov.
6. V nájomnej zmluve prenajímateľ zakotví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu.
7. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a/ Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b/ Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú byt alebo dom v osobnom vlastníctve,
 - c/ Obec neeviduje žiadne pohľadávky k nájomcovi a ani k osobám, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
 - d/ Nadalej splňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN
 - e/ Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 7. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

§ 3 Nájomca bytu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 601/2003 Z.z.) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
2. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a to tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjmu jednotlivých členov domácností dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.
3. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa § 3 bod 1. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa § 3 bod 2. VZN.
4. Bývanie v nájomnom byte je poskytované oprávnenej fyzickej osobe.
Oprávnenou fyzickou osobou 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 (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

§ 4

Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu. Finančná zábezpeka je splatná pri podpísaní nájomnej zmluvy v hotovosti alebo prevodom na účet obce v termíne do troch dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka sa vypočíta ako 6 násobok nájomného, a zaokrúhli sa na celé desiatky eur smerom nadol. Finančná zábezpeka zložená nájomcom vo vyššej sume podľa nájomných zmlúv uzatvorených pred účinnosťou tohto VZN budú predmetom vyúčtovania podľa tohto článku. Zistený rozdiel sa vráti nájomcovi v termíne do 31. marca 2016.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
5. Pri pridelení bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt v nájomnom dome.

§ 5

Kritéria hodnotenia výberu, kritéria pre uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Žiadatelia o nájomný byt sú vedení v poradovníku žiadateľov o nájomný byt. Poradovník vedie obecný úrad a vedie sa spoločne pre všetky bytové domy.
2. Prednostné právo na pridelenie bytu majú žiadatelia s trvalým pobytom v obci Horné Mýto a v tom rodiny s maloletými deťmi.
3. Ďalšie kritéria pri pridelení bytov do nájmu v tomto poradí sú:
 - a) žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.
 - b) žiadateľ žije spoločne so svojou rodinou a aspoň s jedným dieťaťom.
4. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci Horné Mýto. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v poradovníku uchádzačov o nájomný byt.
5. Nájomca, a ďalšie spolubývajúce osoby, ak nie sú občanmi s trvalým pobytom v obci Horné Mýto sú povinný sa prihlásiť k trvalému pobytu do bytu ktorého je nájomca prenajímateľom, a to najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomcom.

§6

Tvorba a využitie fondu údržby a opráv

1. Fond údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.
2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasné plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
3. Obec Horné Mýto vytvorí fond opráv vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu v súlade s §18, ods. 2 zákona č.443/2010 Z.z.
V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.
3. Obec vedie prostriedky vo fonde údržby a opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom bankovom účte. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje.
5. Fond opráv sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch.
Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky:
 - na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, ako aj na prípadné vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia
 - na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt
 - na odstránenie havarijného stavu bytuK 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, oprava a výmena meračov.
6. Fond opráv možno použiť okrem údržby nájomných bytov, nebytových priestorov aj činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.
7. Drobné opravy v prenajatých bytoch si hradia nájomcovia sami. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikuje Príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov.
Opravy v bytoch súvisiace s ich užívaním si v prípade vlastného zavinenia poruchy, či zničenia zariadenia hradí nájomca z vlastných zdrojov.
8. O tvorbe a použití fondu bude Obecnému zastupiteľstvu v Hornom Mýte

podaná raz ročne správa, najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka.

§ 7

Vyhlásenie a účinnosť

Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.

1. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom t.j. 16.12.2015 číslo uzneseniavstupuje v účinnosť uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.
2. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade v Hornom Mýte.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Horné Mýto č. 2/2005 o podmienkach nájmu obecných bytov.

v Hornom Mýte,

Andrej Puss
starosta obce

Vyvesené:
Zvesené: