

## **NÁVRH**

### **Všeobecne záväzné nariadenie Obce Horné Mýto č. 2/2023 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce**

Obecné zastupiteľstvo v Hornom Mýte podľa § 6 ods. 2 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a predpisov, na základe zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a tiež so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia:

#### **Čl. 1**

##### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú mimo vlastných zdrojov financované z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania t.j. nájomné byty s osobitným režimom.

2. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu.

3. NB sú vo vlastníctve obce a budú sa využívať na nájom, pričom sa nemôžu minimálne po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia previesť do osobného vlastníctva, pri dodržaní všetkých podmienok ustanovených zákonom.

#### **Čl. 2**

##### **Žiadatelia o byty a náležitosti žiadosti**

1. Žiadateľom o byt môže byť fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku (ďalej len „žiadateľ“) a je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Horné Mýto, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy stane občanom obce Horné mýto.

2. Za jedného žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica, druh/družka alebo iná partnerská dvojica v obdobnom postavení. Ak žiadosť podáva takáto dvojica, podmienky podľa ods. 1 musí spĺňať aspoň jeden z manželov.

3. Žiadateľom môže byť iba oprávnená fyzická osoba spĺňajúca podmienky podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako: zákon).

4. Predbežná žiadosť o pridelenie NB musí obsahovať nasledujúce údaje:

- a) meno, priezvisko, dátum narodenia alebo rodné číslo
- b) adresu pobytu žiadateľa
- c) kontaktné údaje žiadateľa (tel. číslo, e-mail adresa a pod.)
- c) typ bytu o ktorý žiada (jedno, dvoj alebo trojizbový byt, radový dom)

Žiadateľ v jednej žiadosti o pridelenie bytu môže uviesť maximálne jeden typ požadovaného bytu.

5. Na vyžiadanie predloží žiadateľ obci v stanovenom termíne pred rozhodovaním o pridelení NB doplňujúce údaje k žiadosti o pridelenie bytu podľa.

6. Ak žiadateľ nepredloží podľa predošlého bodu obci v stanovenom termíne požadované údaje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o NB.
7. Ak žiadateľ uvedie v údajoch nepravdivé informácie, úmyselne zamlčí pre posudzovanie žiadosti relevantné informácie alebo sfaľšované podklady, bude vyradený z evidencie žiadateľov o NB.
8. Žiadateľ o NB môže byť vyradený z evidencie žiadateľov o NB aj na vlastnú žiadosť.
9. Po vyradení zo zoznamu žiadateľov o NB obec zabezpečí skartovanie dokumentácie predloženej žiadateľom v predmetnej veci v súlade s osobitnými predpismi (ochrana osobných údajov).

### **Čl. 3**

#### **Vedenie evidencie žiadateľov**

1. Obec vedie prehľadnú a preukázateľnú evidenciu podaných predbežných žiadostí o pridelenie bytu vo vlastníctve obce v poradí podľa dátumu jej prijatia. Predbežnú žiadosť vedie Obec v evidencii 4 roky odo dňa podania žiadosti. Po uplynutí tejto doby, predbežná žiadosť sa vyradí z evidencie.
2. Žiadateľ o byt je povinný nahlásiť každú významnú zmenu údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov.
3. Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania, ktorí :
  - porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (najmä v prípade priestupkového alebo blokového konania),
  - majú nedoplatky voči obci alebo organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

### **Čl. 4**

#### **Základné podmienky pridelenia bytov a nájomných zmlúv**

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje obecné zastupiteľstvo (ďalej len „OZ“), ktorá v súlade s podmienkami určenými týmto VZN dá návrh starostovi obce na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľom.
2. Obecný úrad v Hornom Mýte pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
  - j) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
  - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.
5. V prípade, ak žiadateľovi už bol pridelený nájomný byt, ostatné jeho žiadosti o pridelenie bytu budú vyradené zo zoznamu uchádzačov.

## **Čl. 5**

### **Postup prideľovania bytov**

1. Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN podá OZ v prípade, že Obec má voľnú bytovú kapacitu a súčasne existujú žiadatelia o ich pridelenie na základe nasledujúcich kritérií:
  - dátum prijatia žiadosti,
  - splnenie podmienok podľa § 22 ods. 3 zákona,
  - súčasné miesto pobytu žiadateľa a majetkové pomery,
  - sociálne podmienky žiadateľa,
  - počet osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
  - schopnosť plnenia záväzkov vyplývajúcich z budúcej nájomnej zmluvy (min. príjem 1,5 násobok životného minima),
  - platobná disciplína (neplatičom a to ani z predchádzajúcich období nie je možné NB prideliť).
2. Váha kritérií uvedených v ods. 1 sa posudzuje OZ, avšak v prípade viacerých žiadateľov, ktorí rovnako spĺňajú kritériá pridelenia bytu, je OZ povinná uprednostniť žiadateľa s trvalým pobytom v obci Horné Mýto bez ohľadu na dátum prijatia žiadosti.
3. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o finančnej zábezpeke podľa § 12 ods. 7 zákona stanovená maximálnej vo výške šesťmesačného nájomného.
4. Nájomníci a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt, sú povinní sa prihlásiť v obci na trvalý pobyt, pokiaľ už tento v obci nemajú.
5. Nájomca bytu nie je oprávnený dať nájomný byt do podnájmu alebo užívania tretej osobe.
6. V NB je zakázaný chov domácich a spoločenských zvierat, vrátane chovu na príľahlých pozemkoch patriacich k Nájomnému bytovému domu.
7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný NB odovzdať obci v pôvodnom stave (so zohľadnením primeraného opotrebenia, za čo sa však nepovažuje zrejmé poškodenie NB a jeho vybavenia vrátane napr. vyvrtaných dier v stenách, poškodenej resp. znečistenej maľovky a pod.). V opačnom prípade zabezpečí vrátenie do pôvodného stavu (so zohľadnením primeraného poškodenia NB a jeho vybavenia) obec a vynaložené náklady je obec oprávnená si odúčtovať z finančnej zábezpeky.

## Čl. 6

### Zásady správy nájomného bytu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, obvykle na obdobie troch (3) rokov s možnosťou opakovaného uzatvorenia. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajíateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomník NB, ak má záujem o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle čl. 7 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Hornom Mýte žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
3. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje OZ. Pre vybavenie týchto žiadostí sa použije čl. 4 ods. 1 obdobne.
4. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z bytu sa neodst'ahuje, obec Horné Mýto zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu.
8. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
9. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
10. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, elektrická energia, stočné, dodávka tepla a TUV, PO), ktoré sa účtujú zvlášť.
11. Súčasťou platieb súvisiacich s užívaním NB je aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. **Príspevok do fondu údržby a opráv bytového domu je súčasťou nájomného.**

## Čl. 7

### Tvorba a využitie fondu údržby a opráv

1. 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.
2. 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 bytu

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, oprava a výmena meračov.

3. 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.
4. 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.

## **Čl. 8**

### **Finančná zábezpeka za užívanie bytu**

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Horné Mýto finančnú zábezpeku za užívanie bytu maximálne vo výške 6 násobku mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 6 - mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Horné Mýto a môže byť použitá na:

- a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
- b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu.

3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Obecného úradu, Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

**Čl. 9**  
**Domový poriadok**

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

**Čl. 10**  
**Záverečné ustanovenia**

Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2015 Obce Horné Mýto.

**Čl. 11**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Horné Mýto.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverená starosta obce Horné Mýto.
3. Toto VZN Obce Horné Mýto o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. .... v Hornom Mýte dňa .....2023.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Horné Mýto nadobúda účinnosť po 15-tych dňoch od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a webovom sídle obce Horné Mýto.

v Hornom Mýte, dňa 07.02.2023

Ernest Almási  
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 07.02.2023

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa:

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:

Návrh VZN zverejnené na internetovej úradnej adrese obce dňa: 07.02.2023

VZN nadobúda účinnosť dňom: