

## **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 pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú mimo vlastných zdrojov financované z dotácie Ministerstvo 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.)
    - d) 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 pridelovaní NB doplňujúce údaje k žiadosti o pridelenie bytu .

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 zamľčí 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 pridelovania 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. Prenajímateľ 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 po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Horné Mýto a môže byť použitá na:

- a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadné 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 povereným 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 Obce Horné Mýto č. 2/2015.

## **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. 4/2023 v Hornom Mýte dňa 27.02.2023.
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 28.02.2023

Ernest Almási  
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 07.02.2023

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 28.02.2023

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:

Návrh VZN zverejnené na internetovej úradnej adrese obce dňa: 07.02.2023

VZN nadobúda účinnosť dňom: 15.03.2023