Obec Holice

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Holice

č. 1/2016

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v Bytovom fonde obce Holice

Návrh VZN:
Vyvesený na úradnej tabuli Obce Holice, dňa: 20 -01- 2016

Zvesený z úradnej tabule Obce Holice, dňa: 03 -02- 2016

Doručené pripomienky (počet): —

Schválené VZN:
VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Holiciach, dňa: 26.01.2016

uzn. č. 2/2016/42/1

VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Holice, dňa: 27.01.2016

VZN zvesené z úradnej tabule Obce Holice, dňa: 10.02.2016

OBEC HOLICE

Ing. Imrich Vajás
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo obce Holice 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

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Holice č.

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v Bytovom fonde obce Holice

§ 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. Zoznam bytových domov a bytov v **bytovom fonde** obce Holice (ďalej len "bytový fond"), ako aj podrobné informácie o nich, vrátane označenia bytov, ktoré spĺňajú podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej ako „bezbariérový byt") sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN. Zoznam bytov sa mení uznesením Obecného zastupiteľstva obce Holice (ďalej len "obecné zastupiteľstvo").
3. Informácie o výške **nájomného** za bytové priestory v bytovom fonde obce Holice sú uvedené v prílohe č. 2 tohto VZN. Výška nájomného sa určuje a mení uznesením obecného zastupiteľstva.
4. Obec Holice (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 fonde je možné užívať len v rámci **nájomného vzťahu**.
2. Byty v bytovom fonde je možné prenechávať do nájmu len **fyzickým osobám** (ďalej len „nájomca") spĺňajúcim 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:
   a. žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci,
   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.

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
      I. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
      II. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
      III. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.
4. **Príjmy žiadateľa** a príjmy osôb s ním bývajúcich sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 125/1998 Z. z.) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

   Okrem podmienok bodu 3 oprávnenou fyzickou osobou na prenájom bytových priestorov v bytovom fonde obce Holice je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najmenej vo výške životného minima po odrátaní nájomného a ceny za služby poskytované s užívaním bytu.
5. 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. spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
   j. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
6. 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.
7. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši **tri roky** okrem prípadov:
   a. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím v zmysle § 12 ods. 2) písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania
   b. ak nájomcom je 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 prípadoch môže byť najviac desať rokov.
8. 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. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu nájomného, pričom prenajímateľ o možnosti a podmienkach opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu.

9. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné pri súčasnom splnení týchto podmienok:
   a. nájomca spĺňuje podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
   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. nájomca naďalej spĺňa podmienky určené v tomto VZN,
   f. nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
10. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 8. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 8. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
11. 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.
12. K termínu **skončenia nájmu** je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
13. Podrobnosti o výkone práv a povinností užívateľov bytov upravuje **Domový poriadok** bytového fondu obce Holice (Príloha č. 3).

§ 3
Prijímanie a posudzovanie žiadostí, evidencia žiadateľov o nájomný byt

1. **Žiadosti** o pridelenie nájomného bytu sa podávajú obci v písomnej podobe. Obec vedie evidenciu žiadostí podľa dátumu podania žiadosti.
2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu prerokúva obecné zastupiteľstvo a rozhoduje o ich zaradení do **zoznamu žiadateľov** o pridelenie nájomného bytu podľa § 3 ods. 3. Skoršie podané žiadosti sa vybavujú prednostne.
3. Obec vedie dva zoznamy žiadateľov o pridelenie nájomného bytu:
   a. zoznam záujemcov s trvalým pobytom na území obce Holice,
   b. zoznam záujemcov bez trvalého pobytu na území obce Holice.
4. 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 spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnej 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.

5. Pri pridelení bezbariérových bytov sa uprednostňujú žiadatelia s ťažkým zdravotným postihnutím.
6. Pri pridelení bytov sa uprednostňujú žiadatelia s trvalým pobytom na území obce Holice (§ 3 ods. 3).
7. Vo zvláštnych prípadoch (napr. sťažené životné okolnosti žiadateľa) môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o uprednostnenom vybavení pridelenia nájomného bytu.
8. Obec skontroluje úplnosť doložených dokladov podľa § 3 ods. 4 VZN a v prípade nezrovnalostí vyzve žiadateľa so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov alebo doplnenie dokladov.
9. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
10. Samospráva si vyhradzuje právo odmietnuť žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ak existujú dôkazy alebo podozrenie, že žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti nespĺňa práva a povinnosti stanovené v Domovom poriadku, zo zvláštnym zreteľom na dobré susedské vzťahy a bezúhonnosť.

§5
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. Cena ročného nájomného sa určí podľa prílohy č. 2 tohto VZN.
3. Nájomné zahŕňa odvod do Fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výška a využitie sú popísané v **§ 6 tohto VZN.**
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 6
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 fondu 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 najmenej 0.5% nákladov na obstaranie nájomného bytu**. Výška odvodov do fondu opráv je súčasťou nájomného, je stanovená obecným zastupiteľstvom a uvedená v prílohe č. 2.
5. 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.
6. 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.
7. **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.

§ 7
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. Toto VZN zrušuje doteraz platné VZN č. 2/2002, 1/2005 a X/20XX.
3. VZN bolo prejednané a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Holice dňa 26.01.2016.

§ 8
Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia.
3. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade v Holiciach.

V Holiciach, dňa 26.1.2016

OBEC HOLICE

Ing. Imrich Vajas
starosta obce

Príloha č. 1 - Bytový fond obce Holice

2-bytová jednotka, Veľká Budafa 2 (kultúrny dom Veľká Budafa)				
Byt	**Typ**	**Umiestnenie**	**Rozloha (m2)**	**Poznámka**
1	2i	podkrovie	78,20	
2	2i.	podkrovie	78,80	

9-bytová jednotka, Pôšfa 150									
Byt	**Typ**	**Umiestnenie**	**Rozloha (m2)**	**Poznámka**	**Byt**	**Typ**	**Umiestnenie**	**Rozloha (m2)**	**Poznámka**
1	1i	1NP	39,90	*bezbariérový*	7	3i	podkrovie	80,00	
2	2i	1NP	49,20		8	2i	podkrovie	48,90	
3	2i	1NP	55,20		9	2i	podkrovie	55,70	
4	3i	2NP	79,60						
5	2i	2NP	48,90						
6	2i	2NP	55,20						

18-bytová jednotka, Pôšfa 154									
Byt	**Typ**	**Umiestnenie**	**Rozloha (m2)**	**Poznámka**	**Byt**	**Typ**	**Umiestnenie**	**Rozloha (m2)**	**Poznámka**
A1	1i	1NP	40,4	*bezbariérový*	B1	1i	1NP	40,4	*bezbariérový*
A2	2i	1NP	45,1		B2	2i	1NP	45,1	
A3	2i	1NP	53,9		B3	2i	1NP	53,9	
A4	3i	2NP	78,1		B4	3i	2NP	78,1	
A5	2i	2NP	45,1		B5	2i	2NP	45,1	
A6	2i	2NP	53,9		B6	2i	2NP	53,9	
A7	3i	podkrovie	73,8		B7	3i	podkrovie	73,8	
A8	2i	podkrovie	42,4		B8	2i	podkrovie	42,4	
A9	2i.	podkrovie	51,9		B9	2i	podkrovie	51,9	

10-bytová jednotka, Pôšfa 126 (zdravotné stredisko)									
Byt	**Typ**	**Umiestnenie**	**Rozloha (m2)**	**Poznámka**	**Byt**	**Typ**	**Umiestnenie**	**Rozloha (m2)**	**Poznámka**
A	3i	2NP	71,74		F	2i	2NP	60,89	
B	2i.	2NP	64,92		G	2i	2NP	49,92	
C	1i	2NP	33,20		H	1i.	2NP	33,20	
D	2i	2NP	48,23		I	2i	2NP	48,23	
E	2i	2NP	56,36		J	2i	2NP	56,36	

Príloha č. 2 – Štandardné nájomné a výška fondu opráv

	2-bytová jednotka Veľká Budafa 2	**9-bytová jednotka** Pósfa 150	**18-bytová jednotka** Pósfa 154	**10-bytová jednotka** Pósfa 126
Nájomné (EUR/m2)	1.3625 EUR/m2	2.3199 EUR/m2	2.6554 EUR/m2	2.5000 EUR/m2
Výška fondu opráv (%)	10%	10%	10%	10%

Príloha č. 3 – Domový poriadok