

OBEC HORNÁ POTÔŇ

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2019

o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Horná Potôň (postavených s finančným príspevím zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania)

Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabuli Obce Horná Potôň, dňa: 04.09.2019
Zvesený z úradnej tabule Obce Horná Potôň, dňa: 23.09.2019
Doručené pripomienky (počet):0.....

Schválené VZN:

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Hornej Potôni, dňa: 23.09. 2019
uzn. č.
VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Horná Potôň, dňa: 24.09.2019
VZN zvesené z úradnej tabule Obce Horná Potôň, dňa: 10.10.2019

Obecné zastupiteľstvo obce Horná Potôň podľa § 4 ods. 1 a podľa ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Horná Potôň (ďalej len „VZN“).

§ 1 **Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia 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 Horná Potôň (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 Horná Potôň (ďalej len “obecné zastupiteľstvo”).
3. Informácie o výške **nájomného** za bytové priestory v bytovom fonde obce Horná Potôň sú uvedené v prílohe č. 2 tohto VZN. Výška nájomného sa určuje a mení uznesením obecného zastupiteľstva.
4. Obec Horná Potôň (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“) splňujúcim 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 zaviazá 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
 - b.I. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - b.II. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - b.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 Horná Potôň 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 iného 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 neprevyší **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 spĺňa 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

§ 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 Horná Potôň,
 - b. zoznam záujemcov bez trvalého pobytu na území obce Horná Potôň.
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 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, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
5. Pri pridelení bytov sa uprednostňujú žiadatelia s trvalým pobytom na území obce Horná Potôň (§ 3 ods. 3).
 6. V prípade, že v zozname záujemcov s trvalým pobytom na území obce Horná Potôň nie je žiadateľ o pridelenie nájomného bytu, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname záujemcov bez trvalého pobytu na území obce vybraný žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva na nájomný byt.
 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 sfaľuje, 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. 4/2016
3. VZN bolo prerokované a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Horná Potôň dňa 23.09.2019.

§ 8

Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda účinnosť dňom 1. januára 2020
3. VZN je verejnosti prístupné na úradnej tabuli v obci a zverejnené na webovom sídle obce Horná Potôň.

V Hornej Potôni dňa 24.09.2019

Bc. Tivadar Sidó
starosta obce

Príloha č. 1 – Bytový fond obec Horná Potôň

9 bytová jednotka Benková Potôň 590

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
A1	1i	1NP	36,33	
A2	2i	1NP	41,14	
A3	2i	1NP	48,47	
A4	3i	2NP	70,73	
A5	2i	2NP	41,14	
A6	2i	2NP	48,47	
A7	3i	podkrovie	71,56	
A8	2i	podkrovie	49,27	
A9	2i	podkrovie	41,53	

18 bytová jednotka Benková Potôň 591

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
A1	1i	1NP	35,27	
A2	2i	1NP	41,14	
A3	2i	1NP	48,47	
A4	3i	2NP	68,06	
A5	2i	2NP	41,14	
A6	2i	2NP	48,47	
A7	3i	podkrovie	68,06	
A8	2i	podkrovie	49,27	
A9	2i	podkrovie	41,53	

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
B1	1i	1NP	35,27	
B2	2i	1NP	41,14	
B3	2i	1NP	48,47	
B4	3i	2NP	68,06	
B5	2i	2NP	41,14	
B6	2i	2NP	48,47	
B7	3i	podkrovie	68,06	
B8	2i	podkrovie	49,27	
B9	2i	podkrovie	41,53	

22 bytová jednotka Horná Potôň 486

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
A/1	1i	1PP	39,59	
A/2	2i	1PP	52,28	
A/3	2i	1NP	52,74	
A/4	2i	1NP	48,59	
A/5	2i	1NP	52,74	
A/6	2i	2NP	52,74	
A/7	2i	2NP	48,59	
A/8	2i	2NP	52,74	
A/9	2i	3NP	52,74	
A/10	2i	3NP	48,59	
A/11	2i	3NP	52,74	

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
B/1	1i	1PP	39,59	
B/2	2i	1PP	52,28	
B/3	2i	1NP	52,74	
B/4	2i	1NP	48,59	
B/5	2i	1NP	52,74	
B/6	2i	2NP	52,74	
B/7	2i	2NP	48,59	
B/8	2i	2NP	52,74	
B/9	2i	3NP	52,74	
B/10	2i	3NP	48,59	
B/11	2i	3NP	52,74	

22 bytová jednotka Horná Potôň 487

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
A/1	1i	1PP	39,59	
A/2	2i	1PP	52,28	
A/3	2i	1NP	52,74	
A/4	2i	1NP	48,59	
A/5	2i	1NP	52,74	
A/6	2i	2NP	52,74	
A/7	2i	2NP	48,59	
A/8	2i	2NP	52,74	
A/9	2i	3NP	52,74	
A/10	2i	3NP	48,59	
A/11	2i	3NP	52,74	

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
B/1	1i	1PP	39,59	
B/2	2i	1PP	52,28	
B/3	2i	1NP	52,74	
B/4	2i	1NP	48,59	
B/5	2i	1NP	52,74	
B/6	2i	2NP	52,74	
B/7	2i	2NP	48,59	
B/8	2i	2NP	52,74	
B/9	2i	3NP	52,74	
B/10	2i	3NP	48,59	
B/11	2i	3NP	52,74	

Príloha č. 2 – Bytový fond obce Horná Potôň

	18-bytová jednotka Benková Potôň 591	9-bytová jednotka Benková potôň 590	22-bytová jednotka Horná Potôň	22-bytová jednotka Horná Potôň
Nájomné (EUR/m2)	2,8066	2,7347	2,0269	2,0269
Výška fondu opráv (%)	0,5% z nákladov na obstaranie	0,5% z nákladov na obstaranie	0,5% z nákladov na obstaranie	0,5% z nákladov na obstaranie