

OBEC BAKA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2021

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

Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabuli Obce Baka, dňa: 19.04.2021

Zvesený z úradnej tabule Obce Baka, dňa: 03.05.2021

Schválené VZN:

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom dňa: 07.06.2021

uzn. č.11/2021, zo dňa 07.06.2021

VZN vyvesené na úradnej tabuli Obce Baka, dňa: 09.06.2021

VZN zvesené z úradnej tabule Obce Baka, dňa: 25.06.2021

Všeobecne záväzné nariadenie

Obce Baka č.01/2021

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

Obecné zastupiteľstvo obce Baka 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 Baka (ďalej len „VZN“).

§1

Základné 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) Nájomné bytové domy (ďalej len „NB“) sú vo vlastníctve obce Baka s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Baka nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov 1) od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenajímania nájomných bytov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a poskytovaním bytových náhrad.

4) Prenajímateľom a správcom nájomných bytov je obec Baka.

§2

Postup podávania žiadostí o byt a ich evidencia

1) Občan obce za účelom riešenia svojej bytovej situácie má možnosť písomnou formou požiadať obec prostredníctvom Obecného úradu v Bake (ďalej len "OcÚ") o nájom bytu, výmenu bytu.

2) Žiadosť o nájom bytu obsahuje:

a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,

- b) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
- c) súčasné podmienky bývania žiadateľa,
- d) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom, spoluľastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu a ani v minulosti neboli vlastníkom, spoluľastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu.

3) Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.

4) Obecný úrad

- a) vedia evidenciu žiadateľov o nájom všetkých typov bytov, uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN,
- b) predkladá v evidencii zapísané žiadosti o byt komisii sociálnej pri OcÚ na prešetrenie,
- c) informuje komisiu o zamietnutých žiadostach o byt, ktoré nespĺňali podmienky na ich zaradenie do evidencie uchádzca o byt,
- d) rieši žiadosti o výmenu bytov, prešetruje žiadosti o byt v evidencii obyvateľov,
- e) pripravuje zmluvy o nájme bytu so žiadateľom.

5) Bytovú situáciu každého zaevidovaného žiadateľa prešetrí komisia sociálna, ktorá podľa výsledkov šetrenia pripraví poradie na uvoľnené byty.

§3

Kritériá pre pridelenie bytov

1) Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá

- a) vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň splňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
- b) v dôsledku živelnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,
- c) má preukázateľné zdravotné postihnutie,
- d) v obci Baka zabezpečuje spoločenské, ekonomicke a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné.

2) Žiadateľ bytu zároveň musí mať trvalý pobyt na území obce Baka, ktorý

- a) nie je a ani v minulosti nebol vlastníkom alebo spolužitníkom rodinného domu alebo bytu,
- b) nemá voči obci Baka žiadnu dlžobu.

§4

Podmienky pridelenia nájomných bytov

1) Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 3 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o nájme bytu podľa odseku 1 je

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjomom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjomom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. 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,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívď v znení neskorších predpisov).

3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 obec postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona č. 601/2003 Z.z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

4) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

5) Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§5

Bytové náhrady

Poskytovanie bytových náhrad podľa § 712, § 712a a 712c Občianskeho zákonníka na základe odporúčania sociálnej komisie schvaľuje starosta obce.

§6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1) Nájomná zmluva na obecné byty, okrem bytov postavených z finančných prostriedkov MDVaRR SR, sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na tri roky.

2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy 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 vybavenie nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriačich domácnosť nájomcu.

3) Ak ide o byt, postavený z finančných prostriedkov MDVaRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt splňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976 Z.z.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 2 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme

nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomných bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §4 odsek 2 pís. a) tohto VZN,

b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §4 odsek 2 pís. b) tohto VZN.

6) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným právnym predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona SNR č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v §4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.

7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 4 odsek 2 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8) Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje vo výške šestmesačného nájomného. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

9) Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaneho nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ obecných bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11) O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je žiadateľ povinný tri mesiace pred ukončením jej platnosti písomne informovať nájomcu. Nájomca doklady preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením od prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa zasiela na Obecný úrad.

12/ Ak žiadateľ bez závažných dôvodov nepristúpi k uzavretiu nájomnej zmluvy do jedného mesiaca, bude sa jeho žiadosť považovať za vybavenú a vyškrtnie sa z poradovníka a zo zoznamu žiadateľov o nájom bytu.

§ 7

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.

§ 8

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 inštalačie 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.

§ 9

Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

1) Výmena bytov sa uskutočňuje na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa a vlastníka bytu.

2) Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na OcÚ písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. K žiadosti obe strany priložia potvrdenie od prenajímateľa obecných bytov, že nemajú žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu.

3) Ak dôvody výmeny bytov sú opodstatnené, starosta obce vydá súhlas žiadateľom na vzájomnú výmenu bytov.

4) Prenajímateľ po písomnej dohode nájomcov uzatvorí nové nájomné zmluvy.

5) V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z nájomcov zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.

6) Vlastník bytu môže odoprieť súhlas na výmenu bytu z nasledovných dôvodov:

a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa bytu z dôvodu neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,

b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

c) ak žiadatelia majú voči obci dlh (napr. nezaplatili daň, resp. poplatok za odvoz odpadu).

§ 10

Podnájom bytu (časti bytu)

Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve obce nie je možné inému preniesť do podnájmu.

§ 11

Povinnosti prenajímateľa

1) Zmluvu o nájme obecného bytu uzavára so žiadateľmi prenajímateľ nájomných bytov v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.

2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

§12

Povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.

2) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

3) Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu starostu obce, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie, prenajímateľ je povinný vypovedať nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

4) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

§13

Vznik a zánik nájmu bytu

1) Nájom obecného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania na dobu určitú v súlade s §6 tohto VZN.

2) Nájom obecného bytu zaniká uplynutím dohodnutého času nájmu. Nájom obecného bytu môže skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpovedou zmluvných strán.

§14

Protiprávne obsadenie bytu

V prípade obsadenia bytu bez písomne uzavorennej nájomnej zmluvy (protiprávne obsadený byt), vlastník nájomných bytov po zistení a overení skutočnosti bude postupovať v súlade so zákonom o priestupkoch alebo uplatní vlastnícke právo súdnou cestou v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

§15

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) V prípade záležitostí výslovne neupravených v tejto VZN sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona o dotáciach na rozvoj bývania.
- 2) Toto VZN zrušuje doteraz platné VZN č. 4/2015 zo dňa 14.05.2015.
- 3) VZN bolo prerokované a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Baka dňa 07.06.2021

Ing. Juraj Bertalan
starosta obce Baka