Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN č. 5/2019 o úprave podmienok nájmu a nakladaní s nájomnými bytmi v obci Hul

Návrh VZN č. 5/2019 o úprave podmienok nájmu a nakladaní s nájomnými bytmi v obci Hul, bol vyvesený dňa 15.10.2019 na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce Hul.

Podľa § 6 ods. 4 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov boli v 10 dňovej lehote doručené dve písomné pripomienky.

Dňa 21.10.2019 bola doručená elektronicky do podateľne obce Hul prvá písomná pripomienka k návrhu VZN č. 5/2019 o úprave podmienok nájmu a nakladaní s nájomnými bytmi v obci Hul. Pripomienku predložil Ing. Erik Vaškor, IWE, bytom Hul, za Kaštieľom 549/7.

Pán Ing. Erik Vaškor, IWE, žiadal:

1) DROBNÉ OPRAVY

Na viacerých miestach navrhovaného VZN sa nachádzajú odkazy na nariadenie vlády SR, ktoré jasne stanovuje v § 5 , čo je drobná oprava:

(1) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.

(2) Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

Nariadenie vlády č.87/1995 jasne stanovuje hodnotu drobnej opravy, viď úsek vyššie z nariadenia . Toto musí byť podľa môjho názoru jednoznačne ukotvené v dokumente, aby sa takto nevytváral priestor na dohady o tom, čo je alebo, čo už nieje drobná oprava a aby vedel nájomca predložiť prípadné náklady navyše k vyúčtovaniu obci.

Tento podstatný fakt v dokumente absentuje a nieje ani v prílohe č. 3, ktorá stanovuje to, čo je drobná drobná oprava (výber z nariadenia vlády, spomínaný v Čl 9a VZN bod.4)

2) FOND OPRÁV

Zásadný problém vidím v tom, na čo upozorňujem už od začiatku roka a to, že fond opráv je nefunkčný.

NIKTO NEVIE:

- koľko je finančných prostriedkov na týchto účtoch,
- nájomníci nedostávajú výpisy, či sa s týmito peniazmi hýbalo, alebo nie, ak áno akým spôsobom,

- obec nemá spracované žiadne interné dokumenty, kto, ako, na základe čoho a kedy môže s týmito prostriedkami nakladať,
vo VZN len veľmi všeobecné, nič nehovoriace frázy z legislatívy.

Pri tomto probléme sme sa jednoznačne zhodli na rokovaniach s vedením obce, že je nutné toto vypracovať a že začneme podnikať spoločné kroky, aby sme to doriešili. Bohužiaľ stroskotalo to na neochote riešiť problémy zo strany obce. Navrhujem začať inštitútom domovníka, ktorý sme rozpracovali, ale ako som už písal, k ničomu to nakoniec neviedlo, nechápem z akého dôvodu, zrazu nič neplatilo. Vyzývam aj ostatných nájomníkov, aby vytvorili tlak na riešenie tohto problému.

Predloženou pripomienkou sa na neverejnom zasadnutí zaoberali poslanci obecného zastupiteľstva v obci Hul, ktorí navrhujú:

- **pripomienku v časti 1. odmietnuť ako neopodstatnenú,** pretože táto pripomienka je založená na zlom porozumení citovanej právnej úpravy. Citované ustanovenie Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, určuje hodnotu, do ktorej sa oprava považuje za drobnú výlučne v prípade, že sa jedná o opravu nešpecifikovanú v prílohe tohto nariadenia, nie je teda možné opierajúc sa o uvádzané ustanovenie nariadenia žiadať o generalizovanie výšky sumy, do ktorej sa oprava považuje za drobnú, pre všetky prípady opráv.

Poslanci obecného zastupiteľstva zároveň nad rámec tejto časti pripomienky uvádzajú, že aj v prípade, ak by pán Ing. Erik Vaškor, IWE svojou pripomienkou požadoval zapracovanie presnej výšky sumy opráv, ktoré by sa považovali za drobné a netvorili by prílohu tohto nariadenia, nie je možné pripomienku akceptovať, pretože nariadenie vlády je normou vyššej právnej sily, má všeobecnú záväznosť aj pre obce a mestá a prijatím jej doslovného textu do VZN nastáva situácia, keď obecné zastupiteľstvo pri prijímaní VZN hlasuje nadbytočne aj o texte Nariadenia vlády, ktoré už raz bolo schválené zákonodarným orgánom Slovenskej republiky,

- **pripomienku v časti 2. odmietnuť ako neopodstatnenú,** pretože vytváranie fondu prevádzky, údržby a opráv a disponovanie s ním prislúcha v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov výlučne vlastníkovi nájomného bytu, ktorým je obec Hul, nie nájomcovi nájomného bytu.

Dňa 23.10.2019 bola doručená elektronicky aj v písomnej forme do podateľne obce Hul druhá písomná pripomienka k návrhu VZN č. 5/2019 o úprave podmienok nájmu a nakladaní s nájomnými bytmi v obci Hul. Pripomienku predložili Mgr. Jana Vašková, Alexandra Tináková Bartušová, Mgr. Pavol Tinák, Jana Vašková, Erika Brezanská, Katarína Černáková, Ľubomíra Mikulcová, Erika Výberčiová, Juraj Mokráš, Dana Ševčíková, Jozef Hornický, Jana Torišková, Marianna Samuelová, Monika Bíliková, Ing. Erik Vaškor, IWE, Mgr. Miriam Vaškorová, František Antalík (ďalej v texte len „nájomcovia“)

Nájomcovia žiadali:

1.) Fond opráv
V dokumente absentuje:
- ako bude fungovať fond opráv,

- spôsob a ako často budú nájomníci informovaní o stavoch a pohyboch na účtoch,
- obec nemá spracované žiadne interné dokumenty, kto, ako, na základe čoho a kedy môže s týmito prostriedkami nakladať, vo VZN len veľmi všeobecné, nič nehovoriace frázy z legislatívy.

Preto navrhujeme:
- spracovať dokument jasne definujúci manipuláciu s fondom opráv cez inštitút domovníka, ktorý tiež treba zapracovať do interných dokumentov obce.
Hrubý návrh fungovania systému manipulácie s fondom:
Domovník(musí sa tiež ošetriť dokumentom) pri požiadavke na úhradu nejakej udalosti(opravy, prerábky atď.) z fondu opráv, zvoláva stretnutie obyvateľov bytovky, k prejednaniu požiadavky. Tu sa musia obyvatelia zhodnúť nadpolovičnou väčšinou na schválení požiadavky. Z tohto sa musí spraviť zápis s podpismi nájomníkov, ktorý domovník predloží vedeniu obce. Obec na základe takto riadne schválenej žiadosti zabezpečí vykonanie obstarania najvýhodnejšej ponuky a realizáciu opravy, úpravy, prerábky, atď.. VZN by mala obsahovať konkrétny postup aj s prílohami vzorových tlačív, aby všetci vedeli, ako postupovať, keď príde k situácii, že je nutné použiť prostriedky z fondu a žiadna zo strán nemohla robiť obštrukcie.

2.) Drobné opravy
Nariadenie vlády č.87/1995 jasne stanovuje hodnotu drobnej opravy na 6,64 eura, pričom ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy. Toto musí byť podľa nášho názoru jednoznačne zapracované v dokumente VZN, aby sa takto nevytváral priestor na dohady o tom, čo je, alebo, čo už nie je drobná oprava a aby vedel nájomca predložiť prípadné náklady navyše k vyúčtovaniu obci.
Tento podstatný fakt v dokumente absentuje a nie je ani v prílohe č. 3, ktorá stanovuje to, čo je drobná drobná oprava (výber z nariadenia vlády, spomínaný v Čl. 9a VZN bod.4).

Rovnako v dokumente chýba postup, ako žiadať obec o vyplatenie prípadných nákladov nad sumu 6,64, ktoré vznikli nájomcovi, ako vydokladovať náklady, do koľkých dní je obec povinná toto uhradiť a podobne.

Preto navrhujeme:
Jednoznačne tieto skutočnosti zapracovať do VZN.

Predloženou pripomienkou sa na neverejnom zasadnutí zaoberali poslanci obecného zastupiteľstva v obci Hul, ktorí navrhujú:

- **pripomienku v časti 1. odmietnuť ako neopodstatnenú,** pretože vytváranie fondu prevádzky, údržby a opráv a disponovanie s ním prislúcha v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov výlučne vlastníkovi nájomného bytu, ktorým je obec Hul, nie nájomcovi nájomného bytu.

Taktiež nie je možné akceptovať ani požiadavku ku kreovaniu inštitútu domovníka. Právny poriadok SR nepozná pojem domovník, pozná len pojem zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorého postavenie je upravené zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov. Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov je volený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorých zastupuje. Nakoľko nájomca bytu nie je jeho vlastníkom, nie je možné v prípade

Nájomcov aplikovať uvedenú právnu úpravu a z tohto dôvodu ani akceptovať pripomienku k zneniu VZN,

- **pripomienku v časti 2. odmietnuť ako neopodstatnenú,** pretože táto pripomienka je založená na zlom porozumení citovanej právnej úpravy. Citované ustanovenie Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, určuje hodnotu, do ktorej sa oprava považuje za drobnú výlučne v prípade, že sa jedná o opravu nešpecifikovanú v prílohe tohto nariadenia, nie je teda možné opierajúc sa o uvádzané ustanovenie nariadenia žiadať o generalizovanie výšky sumy, do ktorej sa oprava považuje za drobnú, pre všetky prípady opráv.

Poslanci obecného zastupiteľstva zároveň nad rámec tejto časti pripomienky uvádzajú, že aj v prípade, ak by nájomcovia svojou pripomienkou požadovali zapracovanie presnej výšky sumy opráv, ktoré by sa považovali za drobné a netvorili by prílohu tohto nariadenia, nie je možné pripomienku akceptovať, pretože nariadenie vlády je normou vyššej právnej sily, má všeobecnú záväznosť aj pre obce a mestá a prijatím jej doslovného textu do VZN nastáva situácia, keď obecné zastupiteľstvo pri prijímaní VZN hlasuje nadbytočne aj o texte Nariadenia vlády, ktoré už raz bolo schválené zákonodarným orgánom Slovenskej republiky.

V Huli, dňa 21.11.2019