Všeobecne záväzné nariadenie obce Hul č. 5/2019 o úprave podmienok nájmu a o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Hul

Obecné zastupiteľstvo v Huli v súlade so zákonom č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa zákona Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s §6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce /ďalej len byty/:

Čl. 1
Úvodné ustanovenia

1. Obec Hul zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov podľa platných právnych predpisov a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Hul s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Čl. 2
Charakter bytov

1. Nájomné byty obce Hul môže obec prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Bytové domy neobsahujú ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len „bezbariérový byt“).

Čl. 3
Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN. Fyzické osoby môžu byť aj podnikatelia, podnikajúci na základe živnostenského oprávnenia, alebo iného obdobného oprávnenia, ako samostatne zárobkovo činná osoba.

3. Obec Hul – ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. /Nájomná zmluva je Príloha VZN č. 6/ Nájomná zmluva podľa v § 12 ods.1/ zákona č. 443/2010 Z.z. 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,
   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
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: najmenej však na šesť mesiacov a najviac na tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v článku 3 bod 6. tohto VZN.
5. Nájomca musí mať trvalý pobyt na území obce Hul a musí spĺňať všetky ostatné kritéria podľa príslušných všeobecne – záväzných právnych predpisov ako aj podľa tohto VZN.
6. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Čl.4
Nájomca bytu

1. Bývanie v nájomných bytoch je poskytované oprávnenej fyzickej osobe. Oprávnenou fyzickou osobou 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
   - členom tejto domácnosti je osoba ťažkým zdravotným postihnutím,
   - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
   - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť , sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce

   c/ osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 35/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.
2. Pri posudzovaní príjmu domácnosti žiadateľa o nájom podľa bodu 1. sa postupuje v súlade s § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako aj zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Mesačný príjem domácnosti žiadateľa o nájom sa vypočíta z príjmu jednotlivých členov domácnosti (§4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikne nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a to tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjem jednotlivých členov domácnosti dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.
4. Kritéria hodnotenia výberu, kritéria pre uzatvorenie nájomnej zmluvy tvoria prílohu č. 2 tohto VZN.

5. Obec vedie zoznam žiadateľov o nájomné bývanie, a môže zo zoznamu vyradiť tých žiadateľov, ktorí napriek výzve neaktualizujú požadované údaje do 30 dní od doručenia výzvy.

Čl. 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. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu. Finančná zábezpeka je splatná pri podpisovaní nájomnej zmluvy v hotovosti alebo prevodom na účet obce v termíne do troch dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka sa vypočíta ako 6 násobok mesačného nájomného uvedeného v nájomnej zmluve.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
4. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty. Príloha č. 4.
5. Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, ako poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu, plynu, odvoz odpadu, vybavenie bytu káblovou televíziou a ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ /obec/ s nájomcom.
6. Poplatok za zber a odvoz komunálneho odpadu nájomcovia budú platiť na základe platného VZN Obce Hul.
7. Poplatky za spotrebovanú elektrickú energiu, plynu, za mediálne služby nájomcovia sú povinní platiť priamo dodávateľovi uvedených služieb.
8. Splatnosť nájomného je mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
9. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy. Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť v hotovosti alebo na účet obce prenajímateľa finančnú zábezpeku a to sumu výšku 6 – mesačného nájmu. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť a kľuč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.
10. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. V prípade vzniku týchto udalostí a skutočností, je obec oprávnená na úhradu týchto nákladov a škôd použiť zloženú finančnú zábezpeku. O použití finančnej zábezpeky je obec povinná informovať nájomcu (oprávnenú osobu) bezodkladne po jej použití.
11. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
12. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

Článok 6
Opakované uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Obec v nájomnej zmluve uvádza právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č. 443/2010 Z.z. a podľa podmienok tohto VZN obce.
2. Ak občan uvedený v článku 4 bod 1 VZN nepožiadal o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome.

3. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa článku 4 bod 1 a bod 2. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak mesačný príjem domácnosti osoby, uvedenej v článku 4. Bod 1a) môže byť 3,5 násobok životného minima a mesačný príjem osoby, uvedenej v článku 4. bod 1. b) môže byť 4,5 násobok životného minima.
4. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
   a/ nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr dva mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
   b/ nájomca osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú byt alebo dom v osobnom vlastníctve.
   c/ obec neeviduje žiadne pohľadávky k nájomcovi a ani k osobám, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne
   d/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN
   e/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Článok 7
Zánik nájmu

1. Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu
2. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:
   - uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
   - písomnou dohodou
   - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa
3. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nájomnej zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať byt v pôvodnom stave obcou určenej komisii v posledný deň trvania nájmu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodu. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok 8
Ďalšie podmienky nájmu bytov.

6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
7. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace, napriek písomnej výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to hrubé porušenie podmienok nájomného vzťahu a dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

Čl. 9
Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy

1. Účel fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy
   a/ Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
   b/ Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
2. Tvorba fondu opráv
   a/ Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov
   b/ Zákon č. 443/2010 Z. z. § 18 ods. 2 predpisuje tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstarávanie nájomného bytu.
   c/ fond opráv každého nájomného bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačili na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.
3. Použitie fondu opráv
   a/ Fond opráv možno použiť na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky:
   - Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.

   b/ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa ustanovenia §5 Nariadenia vlády SR č. 87/1195 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákona /§ 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka/.

Čl. 9 a
Starostlivosť o nájomný byt

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
2. Drobnými opravami v byte, súvisiacimi s jeho užívaním, sú opravy bytu, miestnosti neslúžiace na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
3. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní ako napríklad maľovanie.
4. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Výber z tohto nariadenia tvorí prílohu č. 3 tohto VZN.
5. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

6. Nájomník bytu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce a kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

Čl. 9 b
Domový poriadok

1. Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov bytových domov v obci Hul pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečovania poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravovanými najmä Občianskeho zákonníka.
2. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy) možno len so súhlasom vlastníka bytových domov a tiež súhlasom ostatných nájomníkov príslušnej bytovej jednotky.

Čl. 10
Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt v nájomnom dome.

Čl. 11
Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. Návrh VZN č. 5/2019 bol vyvesený na verejné pripomienkovanie dňa 15.10.2019 a zvesený dňa 28.11.2019
3. Na VZN č. 5/2019 sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Huli dňa 28.11.2019 uznesením č. VI/2019/6
4. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom a vstupuje do účinnosti uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.
5. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade v Huli
6. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Hul č. 2/2009 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov BD 14 b.j. HUL a zrušuje VZN č. 1/2008 VZN o nakladaní s nájomnými bytmi v Huli

V Huli, dňa 02.12.2019

Ing. Pavol Guláš
Starosta obce