

NÁVRH

OBEC KLOKOČ



Všeobecne záväzné nariadenie

č. 9/2019

o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy

Návrh VZN

vyvesený na pripomienkovanie na úradnej tabuli obce dňa:

VZN schválené

Obecným zastupiteľstvom v Klokoči dňa:

VZN vyhlásené

po schválení obecným zastupiteľstvom vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:

VZN účinné dňom:

Obsah

Všeobecné ustanovenia	3
Základné podmienky nájmu bytu	3
Žiadosť o pridelenie nájomného bytu	5
Postup pri prideľovaní nájomných bytov	5
Účel a tvorba fondu opráv	6
Použitie fondu opráv	6
Drobné opravy v byte	7
Postup pri oprave a výmene prvkov zariadenia bytu s ohľadom na jeho plánovanú životnosť	7
Úhrady spojené s užívaním bytu	8
Záverečné ustanovenia	8
Prílohy.....	8
Zoznam zdravotných postihnutí.....	9
Výška úhrad za užívanie nájomného bytu.....	10



Obecné zastupiteľstvo v Klokoči podľa § 6 ods. 1 a § 4 ods. 3 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

číslo 9/2019

o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy

§ 1

Všeobecné ustanovenia

Účelom tohto nariadenia je určenie podmienok pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Klokoč postavených s podporou štátu (ďalej len „nájomný byt“), stanovenie úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a určenie podrobností tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy (ďalej len „fond opráv“).

§ 2

Základné podmienky nájmu bytu

- (1) Oprávnenou fyzickou osobou pre pridelenie nájomného bytu je osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu musí okrem podmienok podľa prvej vety spĺňať aj nasledovné podmienky:
 - a) žiadateľ nie je nájomcom iného bytu vo vlastníctve obce,
 - b) žiadateľ ani žiadny člen jeho domácnosti nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu,
 - c) preukáže schopnosť platiť úhrady spojené s užívaním nájomného bytu.
- (2) Pri zisťovaní príjmov žiadateľa podľa ods. (1) sa postupuje podľa osobitného predpisu¹. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu² za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (3) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- (4) Podmienky ustanovené v odseku (1) sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- (5) Nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí obec na dobu najviac na tri roky okrem prípadov,
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto nariadenia, ktorému sa prenajíma byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom³; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

¹ §3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

² §4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

³ §143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

- b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- (6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v odseku (1), môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- (7) 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 nariadení. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (8) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku (7) môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou podľa § 12 ods. 4 zákona.
- (9) Nájomná zmluva môže obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu⁴; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- (10) Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (11) Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- (12) Nájomné byty si zachovávajú nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- (13) Obec je povinná počas lehoty uvedenej v odseku (12) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu, a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe uzavretej nájomnej zmluvy.
- (14) Zmluva o nájme bytu musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti podľa osobitných predpisov⁵.
- (15) K termínu ukončenia zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Klokoč v stave primeranom vzhľadom k dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za škody v byte spôsobené.

⁴ § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

⁵ Najmä § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.

§ 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

- (1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a vlastnoručne žiadateľom podpísaná.
- (2) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu žiadateľ doloží:
 - a) kompletne vyplnený formulár, ktorého obsah a formu určí obec,
 - b) popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa,
 - c) potvrdenie o výške príjmu žiadateľa a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti⁶ za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ ani žiaden člen jeho domácnosti nie je vlastníkom bytu ani rodinného domu.
- (3) Obec je oprávnená požadovať od žiadateľa doplnenie žiadosti o chýbajúce údaje alebo prílohy, prípadne vysvetlenie poskytnutých informácií.
- (4) Obec vedie evidenciu doručených žiadostí a zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Do zoznamu žiadateľov sa zaradia len žiadatelia, ktorí spĺňajú všetky podmienky uvedené v tomto nariadení a v osobitných predpisoch.
- (5) Do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu sa nezaradí žiadateľ, ktorý je vlastníkom bytu alebo rodinného domu (aj mimo obce Klokoč).

§ 4

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

- (1) O pridelení nájomného bytu žiadateľovi, zaradenému do zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 4 tohto nariadenia, rozhoduje vždy obecné zastupiteľstvo uznesením (aj v prípade opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu, ak takýto žiadateľ spĺňa všetky kritériá uvedené v tomto nariadení a v osobitných predpisoch). Na pridelenie nájomného bytu nie je právny nárok.
- (2) V prípade prideľovania väčšieho počtu bytov naraz medzi viacerých žiadateľov určí obecné zastupiteľstvo spôsob výberu konkrétneho bytu pre konkrétneho žiadateľa (napr. vzájomná dohoda vybraných žiadateľov, losovanie a pod.).
- (3) Pri výbere budúceho nájomcu bytu obecné zastupiteľstvo posudzuje najmä tieto kritériá:
 - a) súčasné pomery bývania žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti (napr. absencia trvalej možnosti bývania, veľkosť bytu a počet členov v domácnosti, počet detí v domácnosti a pod.),
 - b) súčasné majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - c) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú v byte bývať, majú uhradené všetky splatné záväzky voči obci, alebo majú dohodnutý spôsob úhrady týchto záväzkov a túto formu úhrady aj dodržiavajú,
 - d) iné dôvody hodné osobitného zreteľa (napr. povesť žiadateľa, trvalý pobyt a pod.).
- (4) Ak žiadateľ, ktorému obecné zastupiteľstvo schválilo pridelenie nájomného bytu, bez vážnych dôvodov neuzavrie zmluvu o nájme bytu do 15 dní od tohto schválenia, bude sa jeho žiadosť

⁶ Potvrdenie od zamestnávateľa, výpis z daňového priznania alebo potvrdenie o výške dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok.

považovať za bezpredmetnú. Takýto žiadateľ sa vyškrtne zo zoznamu žiadateľov a obecné zastupiteľstvo pridelí nájomný byt inému žiadateľovi.

§ 5

Účel a tvorba fondu opráv

- (1) Účelom tvorby fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytovej budovy v záujme uplatňovania zodpovednosti vyplývajúcej z vlastníctva nehnuteľnosti.
- (2) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
- (3) Obec Klokoč je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu⁷. Presná výška príspevku do fondu opráv je uvedená v Prílohe č. 2 tohto nariadenia.
- (4) V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby bytovej budovy, môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o zvýšení sumy, ktorú sú nájomcovia povinní odvádzať do fondu opráv v rámci úhrad spojených s užívaním bytu.

§ 6

Použitie fondu opráv

- (1) Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
- (2) Fond opráv sa používa aj na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený. K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv, patria aj pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) podľa platnej legislatívy:
 - a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
 - b) bleskozvodov,
 - c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
 - d) komínov,
 - e) ďalších zariadení, ak tak stanovuje osobitný predpis.
- (3) Modernizáciu, resp. rekonštrukciu bytového domu možno uskutočniť aj z rozpočtu obce, ak tak schváli obecné zastupiteľstvo.
- (4) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce.

⁷ § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

§ 7

Drobné opravy v byte

- (1) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí každý nájomca sám na vlastné náklady⁸.
- (2) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním 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 č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

§ 8

Postup pri oprave a výmene prvkov zariadenia bytu s ohľadom na jeho plánovanú životnosť

- (1) Minimálna životnosť prvkov zariadení bytu je stanovená nasledovne:

Zariadenie bytu	Životnosť v rokoch
Sporák, varič	15
Kuchynská linka	20
Vstavaná skriňa	20
Elektrický bojler	10
Prietokový ohrievač vody	10
Zdroj tepla užívaný nájomcom bytu na vykurovanie	20
Meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	8

- (2) Výmena zariadení bytu, uvedených v ods. (1), sa riadi týmito pravidlami:
 - a) právny nárok na výmenu zariadenia bytu, pokiaľ je toto funkčné, nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti;
 - b) obec Klokoč nevykonáva žiadne výmeny zariadení bytu pred uplynutím ich doby životnosti a ani po uplynutí doby životnosti v prípade, ak je dané zariadenie funkčné (príp. ak nie je funkčné, ale je možné a rentabilné dať ho opraviť). Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla jeho riadnym užívaním (bežným opotrebením), nie poškodením;
 - c) nárok na bezplatnú výmenu nefunkčného, neopraviteľného alebo nepoužiteľného zariadenia bytu má nájomca bytu až po uplynutí jeho životnosti;
 - d) výmena zariadenia bytu, ak je toto nefunkčné (resp. jeho oprava nie je rentabilná), je možná až po jeho obhliadke vlastníkom bytového domu. V prípade, že sa odsúhlasí výmena zariadenia pred uplynutím jeho životnosti, nájomca je povinný doplatiť obci nadobúdajúcu cenu – a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti daného zariadenia;
 - e) výmenu prvkov zariadenia bytu vykonáva obec, a to s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- (3) V prípade, že nastane potreba výmeny zariadenia, ktoré nie je uvedené v ods. (1), stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch obec.

⁸ § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka

§ 9
Úhrady spojené s užívaním bytu

- (1) Nájomca je povinný mesačne platiť obci nasledovné úhrady spojené s užívaním bytu:
 - a) nájomné⁹,
 - b) príspevok do fondu opráv.
- (2) Konkrétna výška úhrad podľa ods. (1) je uvedená v Prílohe č. 2 tohto nariadenia.
- (3) Ostatné úhrady za služby spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia v byte, komunálny odpad, TV, internet a pod.) si nájomca zabezpečuje vlastnou cestou priamo s príslušnými inštitúciami.

§ 10
Záverečné ustanovenia

- (1) Toto nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Klokoč dňa uznesením č.
- (2) Toto nariadenie ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Klokoč č. 12/2013 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, schválené dňa 13.12.2013 uznesením č. 59/2013.
- (3) Toto nariadenie nadobúda platnosť dňom jeho schválenia Obecným zastupiteľstvom v Klokoči a účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

.....
Radoslav Hruška
starosta

Prílohy

⁹ Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov. Maximálne ročné nájomné za prenájom nájomných bytov sa v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23. 04. 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov určuje maximálne do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytov.

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.

Výška úhrad za užívanie nájomného bytu

Obec Klokoč stanovuje nasledovnú výšku úhrad za užívanie nájomného bytu (nájomné, príspevok do fondu opráv), ktoré je nájomca povinný obci Klokoč mesačne platiť:

Nájomný byt s rozlohou:	Nájomné (€)	Príspevok do fondu opráv (€)	Mesačne spolu (€)
52,89 m ²			
35,61 m ²			