Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v Obci Jamník dňa: 20.11.2015

Zvesené dňa: 07.12.2015

Schválené VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Jamník dňa:17.12.2015

Zvesené dňa:31.12.2015

VZN nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2016

Obecné zastupiteľstvo v Jamníku v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, úhradách za užívanie bytu a za plnenie spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov,

v y d á v a pre územie Obce Jamník toto

# V Š E O B E C N E  Z Á V Ä Z N É  N A R I A D E N I E

# 10/2015

## o podmienkach prideľovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi

## Článok 1

## Všeobecné ustanovenia

1. Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prideľovania obecných nájomných bytov v Obci Jamníku, postavených s podporou štátu - formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a ostatných prostriedkov.

2. Počas účinnosti zmluvy medzi Obcou Jamník a ŠFRB o poskytnutí podpory, v zmysle ktorej je doba splácania 30 rokov, obec zachová nájomný charakter bytov.

3. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania. O nájomných vzťahoch a prideľovaní bytov v bytovom dome rozhoduje výlučne obecné zastupiteľstvo

## Článok 2

## Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m2 pre byt bežného štandardu alebo 60 m2 pre byt nižšieho štandardu.

2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 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
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 predpisu1, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

4. Oprávnená osoba podľa odseku 3 musí ďalej spĺňať tieto podmienky:
a) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov mať pravidelný mesačný príjem z pracovného pomeru, z podnikania, vo forme starobného alebo výsluhového dôchodku.

b) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí mať žiadateľ vysporiadané všetky záväzky voči Obci Jamník.

5. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

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

7. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

8. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa predkladá na predpísanom tlačive (vzor č. 1), musí mať písomnú formu, musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, popis súčasnej bytovej situácie, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná v podateľni Obecného úradu Jamník na zaevidovanie.

9. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
b) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok od ošetrujúceho lekára o tom, že žiadateľ, alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
e) čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom iného nájomného bytu alebo domu

10. Obec Jamník skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti spĺňajúce podmienky pridelenia bytu zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.

11. Žiadateľ o nájomný byt je povinný :
a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala
b) na vyzvanie obce aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za prechádzajúci kalendárny rok .

12. Žiadateľ po pridelení bytu musí spĺňať podmienku trvalého pobytu v obci, pokiaľ túto podmienku nespĺňal v čase pridelenia.

13. Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

14. Bezbariérový byt je možné prideliť občanovi s obmedzenou schopnosťou pohybu, občanovi so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadal o pridelenie nájomného bytu, môže takýto byt prideliť inému občanovi na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

## Článok 3

## Spôsob prideľovania nájomných bytov

1. O pridelení nájomného bytu rozhoduje uznesením obecné zastupiteľstvo, ktoré vyberá nájomcu z evidencie žiadateľov.

2. Obec Jamník na základe uznesenia obecného zastupiteľstva uzatvorí nájomnú zmluvu.

3. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy nedôjde k jej uzavretiu z dôvodov na strane žiadateľa, žiadateľ stráca na predmetný byt nárok. Starosta obce môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.

4. Fyzickým osobám uvedených v článku 2. ods. 3 písm. b) bod. 3 tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu prideľovaných nájomných bytov. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenájme najviac jeden nájomný byt.

## Článok 4

## Nájomná zmluva

1. 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 vybavenia nájomného bytu,
h) skončenie nájmu,
i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2 ods. 3 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. 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.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj:

a) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2. ods. 3 písm. a) tohto VZN, príjem sa posudzuje k 31. 12 predchádzajúceho roku,

b) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2. ods. 3 písm. b) tohto VZN, príjem posudzuje sa k 31. 12 predchádzajúceho roku,

c) s inou fyzickou osobou, ak nie je možné zmluvu uzavrieť s nájomcom, ani s osobami podľa článku 4 bod 4 písm. a), b) tohto VZN a v evidencii žiadateľov nie je evidovaná žiadna žiadosť oprávnenej osoby, ktorá spĺňa podmienky na pridelenie bytu podľa tohto VZN.

5. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ktorá spĺňa podmienky určené týmto VZN bude odporúčaná starostovi obce na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Starosta obce uzavrie so žiadateľom novú nájomnú zmluvu na dobu určitú v zmysle článku 4. ods. 2.

6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku 2 ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok

7. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku päťmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

8. Finančná zábezpeka podľa ods.7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

12. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## Článok 5

## Výška nájmu

1. Nájomné je stanovené v prílohe č. 2 tohto VZN.

2. Nájomné sa platí do 10. dňa aktuálneho mesiaca.

## Článok 6

## Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. V prípade, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, skončí sa uplynutím tejto doby.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.

5. Starosta obce má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb alebo, ak nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil zápisnične vlastníkovi napriek tomu, že bol vlastníkom bytu vyzvaný na odovzdanie bytu. Rovnako je možné postupovať aj pri neoprávnenom obsadení bytu.

## Článok 7

### Tvorba a použitie fondu opráv

1. Obec Jamník, ako vlastník obecných nájomných bytov tvorí mimorozpočtový fond - fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „ fond opráv “) vo výške 0,8 % z obstarávacích nákladov ceny konkrétneho bytového domu.

2. Fond opráv je vedený na samostatnom analytickom účte.

3. Fond opráv je možné použiť na:
a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou
b) odstraňovanie havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach
c) rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu

d) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. miestnej komunikácie
e) pravidelné odborné prehliadky, revízie a odborné kontroly podľa platnej legislatívy napr.: prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových kotlov a domového plynovodu
f) poistenie domu, jeho zariadenia a objektov technickej vybavenosti
g) bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený

5. Ak je modernizácia domu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov obce.

6. Čerpanie prostriedkov fondu opráv schvaľuje:
a) starosta obce, ak ide o čerpanie do sumy 1 500 EUR vrátane na jednotlivý prípad.
b) uznesením obecné zastupiteľstvo , ak ide o sumu vyššiu ako 1 500 EUR.

7. Povinnosti vyplývajúce z iných všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov obce ohľadom účelného, hospodárneho, efektívneho a účinného nakladania s verejnými prostriedkami tým nie sú dotknuté.

## Článok 8

## Opravy a údržba

1. Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na Obecný úrad v Jamníku. Prenajímateľ vykoná obhliadku a posúdi skutočný stav. Podľa nutnosti bude vykonaná oprava.

2. Drobné opravy bytu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou špecifikované nariadením vlády SR č.87/1995 Z.Z. v znení neskorších predpisov uhrádza nájomca.

3. Potrebu výmeny bytových zariadení, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve je nutné nahlásiť prenajímateľovi na Obecnom úrade Jamník.

4. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním, nie poškodením.

5. Stavebné úpravy bytu akéhokoľvek charakteru je nájomník povinný nahlásiť prenajímateľovi.

6. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav, alebo výmeny bytových zariadení je potrebný písomný súhlas obce. V prípade poskytnutia súhlasu obce na vykonanie stavebných úprav v byte tieto si vykoná nájomca na vlastné náklady.

7. Preberanie a kontrolu opráv, ktoré hradí prenajímateľ vykonávajú poverení pracovníci obce.

8. Všetky vykonané opravy, ktoré boli nahlásené prenajímateľovi a mali za následok zmenu stavu bytu, budú zaznamenané do zápisnice o prevzatí bytu.

## Článok 9

## Záverečné ustanovenia

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 10/2007, o prideľovaní bytov v Obci Jamník.

2. Všeobecné záväzné nariadenie o podmienkach prideľovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi bolo schválené dňa 15.12.2015 uznesením Obecného zastupiteľstvom v Jamníku č. 66/2015 a nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce t. j 01.01.2016




signed

Anton Petruška
Starosta obce

Príloha č. 1 k VZN č. 10/2015

**Obec Jamník**
**053 22 Jamník 101**

# Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

**Žiadateľ o byt:**

| | |
|---|---|
| Meno, priezvisko, titul: | |
| Dátum narodenia: | |
| Rodinný stav: | |
| Trvalý pobyt: | |
| Telefonický kontakt: | |

**Údaje o osobách, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa:**

| Meno, priezvisko, titul | Trvalý pobyt | Dátum narodenia | Príbuzenský vzťah |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Súčasné bytové podmienky žiadateľa:.....

.....

.....

Odôvodnenie žiadosti:.....

.....

.....

Požadovaná veľkosť bytu (1,2,3 izbového).....

.....

V zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva žiadateľ o byt svojím podpisom písomný súhlas obci Jamník na spracovanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu na účely vyhodnotenia žiadosti.

V.....dňa.....

Podpis žiadateľa .....

Príloha č. 2 k VZN č. 10/2015

## Mesačný nájom v obecnom Bytovom dome 10 b.j., súpisné číslo 312, Jamník:

| Číslo bytu | Výmera bytu v m2 | Výška nájmu €/1m2 | Nájomné za byt |
|---|---|---|---|
| Byt č. 1 | 65,52 m2 | 2,06 € | 134,97 € |
| Byt č. 2 | 65,44 m2 | 2,06 € | 134,81 € |
| Byt č. 3 | 80,47 m2 | 2,06 € | 165,77 € |
| Byt č. 4 | 80,47 m2 | 2,06 € | 165,77 € |
| Byt č. 5 | 42,59 m2 | 2,06 € | 87,74 € |
| Byt č. 6 | 80,47 m2 | 2,06 € | 165,77 € |
| Byt č. 7 | 80,47 m2 | 2,06 € | 165,77 € |
| Byt č. 8 | 42,59 m2 | 2,06 € | 87,74 € |
| Byt č. 9 | 82,52 m2 | 2,06 € | 169,99 € |
| Byt č. 10 | 82,95 m2 | 2,06 € | 170,88 € |

**Výška nájmu v sume 2,06 € sa skladá:**

1. nájomné v sume 1,61 €/1m2
2. tvorba fondu opráv 0,8% z obstarávacích nákladov (478109,17 €) sume 0,45 €/1m2.

K mesačnému nájmu sa pripočíta mesačná úhrada za služby spojené s užívaním spoločných priestorov v sume 0,70 €/1 osoba.