

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Mužla č. 9/2019

o prenájme nájomných bytov vo vlastníctve obce Mužla obstaraných s podporou štátu

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov osobitného určenia (ďalej len „nájomné byty“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Mužla 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.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon č. 443/2010 Z.z.) obec zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
5. Pri posudzovaní žiadostí a uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. a tohto VZN, pričom byty budú prednostne pridelené oprávneným osobám podľa § 2 ods. 2 VZN, z toho jeden byt prednostne oprávnenej osobe podľa § 2 ods. 2 písm. b) tohto VZN.
6. Správu bytového domu vykonáva správca na základe špeciálne uzatvorenej zmluvy.

Čl. II.

Podmienky a rozsah poskytovania bývania oprávneným osobám

1. Bývanie je poskytované oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. 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 uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. alebo ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 tohto článku 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
 - b1) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - b2) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - b3) 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. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v ods. 2 tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Ďalšie kritéria, ktoré musí spĺňať žiadateľ o pridelenie bytu osobitného určenia:
- a) nevlastní inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie,
 - b) nie je nájomcom iného bytu vo vlastníctve prenajímateľa a nie je blízkym príbuzným nájomcu bytu vo vlastníctve prenajímateľa
 - c) nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci,
 - d) uhradí v prospech účtu obce ako vlastníka bytového priestoru finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného najneskôr pred podpisom zmluvy o nájme bytu.
8. 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 predchádzajúci kalendárny rok
9. Žiadateľ po pridelení bytu musí spĺňať podmienku trvalého pobytu v obci, pokiaľ

podmienku nespĺňal v čase podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

Čl. III.

Posudzovanie žiadostí

1. Informácie o podávaní žiadostí a o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nájomnom bytovom dome poskytuje Obec Mužla prostredníctvom Obecného úradu Mužla („prenajímateľ“). Obec Mužla zároveň vydáva záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
2. Každý žiadateľ dostane tlačivo, ktoré obsahuje:
 - a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
3. Prílohou k tlačivu je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade čerpania materskej alebo rodičovskej dovolenky príslušným rozhodnutím Sociálnej poisťovne
 - b) iný doklad o zdroji a výške finančných prostriedkov, preukazujúci splnenie podmienok podľa Čl. II. tohto VZN
4. Žiadatelia sú zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomné byty zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti. Zo zoznamu žiadateľov vytvorí Komisia výstavby, verejných komunikácií, ochrany životného prostredia, bývania, verejného poriadku, športu a pre záležitosti lokality vinohrad Obce Mužla návrh poradovníka. Obecné zastupiteľstvo obce Mužla prerokuje a schváli poradovník žiadateľov, ktorí splnili kritériá v Čl. II. tohto VZN raz ročne.
6. Žiadateľ, ktorý nepredloží vyplnené tlačivo s prílohami podľa ods. 2 tohto článku, uvedie nepravdivé údaje alebo nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy v lehote stanovenej obecným úradom alebo ju nepodpíše, a neplní si riadne svoje občianske povinnosti voči obci, príp. iným inštitúciám sa z poradovníka vyradí.
7. Obecné zastupiteľstvo uprednostní žiadateľov, ktorí nie sú vlastníckmi alebo nájomníkmi rodinného domu alebo bytu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu a nie sú schopní sami si riešiť svoju bytovú situáciu a majú trvalý pobyt na území obce Mužla.
8. V prípade, že žiadateľ zaradený do schváleného poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na I. mieste neprejaví v čase uvoľnenia nájomného bytu o tento byt záujem a vzdá sa svojho poradia v prospech žiadateľa nasledujúceho v poradovníku za ním, bude zaradený do poradovníka na posledné miesto.

Čl. IV.

Nájomná zmluva a doba nájmu

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä (viď príloha č.2):
 - 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) ukončenie 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 uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt a ktorý je spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, doba nájmu sa môže v tomto prípade uzatvoriť najviac a dobu desať rokov
 - b) ak nájomcom je osoba podľa Čl. II. ods. 3 písm. d) toho VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, 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. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomného vzťahu obec posúdi naplnenie podmienok v zmysle tohto VZN a s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 tohto článku môže obec 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. b) tohto VZN.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších

predpisov), uzavrie obec 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 § 22 ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v Čl. II. ods. 3 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Za užívanie bytu v nájomnom bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve. Pri výpočte výšky nájomného za užívanie bytu v obytnom dome sa postupuje podľa platného predpisu.
8. V cene mesačného nájomného nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu: spotreby elektriky v spoločných priestoroch, vodné a stočné, odvoz splaškovej vody, odvoz odpadu, dovávka plynu a dodávka elektriky v nájomnom byte.
9. Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške trojmesačného 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť, a to v prípade, ak boli splnené podmienky na vrátenie zábezpeky. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
10. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
11. V prípade vzniku udalostí a skutočností podľa ods. 8 tohto článku, 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.
12. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
13. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
14. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka

Čl. V.

Tvorba a použitie fondu opráv

1. Obec Mužla, ako vlastník obecných nájomných bytov tvorí mimorozpočtový fond – fond prevádzky, údržby a opráv
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 vecí 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 zastaveného 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
4. Ak je modernizácia domu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov obce.
5. Čerpanie prostriedkov fondu opráv schvaľuje:
 - a) starosta obce, ak ide o čerpanie do sumy 1 500,- Eur vrátane na jednotlivý prípad
 - b) unesením obecného zastupiteľstvo, ak ide o sumu vyššiu ako 1 500,- Eur
6. 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.

Čl. VI.

Opravy a údržba

1. Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na obecný úrad Mužla. 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 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.

4. Prenajíateľ nevykonaná 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 prenajíateľovi.
6. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav, alebo výmeny bytových zariadení je potrebný súhlas obce. V prípade súhlasu obce na vykonanie stavebných úprav v byte tieto si vykoná nájomca na vlastné náklady. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na preplatenie nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu.
7. Preberanie a kontrolu opráv, ktoré hradí prenajíateľ vykonávajú poverení pracovníci obce.
8. Všetky vykonané opravy, ktoré boli nahlásené prenajíateľovi a mali za následok zmenu stavu bytu, budú zaznamenané do zápisnice pri prevzatí bytu.
9. Spoločné priestory bytového domu si upratujú nájomníci.
10. O príľahlý pozemok okolo nájomného domu sa starajú nájomníci bytových jednotiek, dbajú o čistotu a udržiavanie zelene.

§ VII.

Záverečné ustanovenie

1. Obecné zastupiteľstvo v Mužle sa uznieslo na vydaní tohto VZN č. 9/2019 pod číslom uznesenia: 6/25092019
2. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší VZN č. 2/2018 o poskytovaní stavebných stimulov pre občanov s trvalým pobytom v obci Mužla a o prenájme nájomných bytov vo vlastníctve obce zo dňa 24.6.2018
3. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Obce Mužla

V Mužle dňa 25.9.2019

Ing. Iván Farkas, v.r.
starosta obce

Návrh VZN pred schválením bol vyvesený: 09.09.2019

zvesený: 25.09.2019

VZN po schválení bol vyvesený: 25.09.2019

zvesený :

Toto VZN nadobúda účinnosť od : 10.10.2019