

Obecné zastupiteľstvo v Maršovej-Rašove na základe § zák. č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. z 26. októbra o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva pre územie Obce Maršová-Rašov

**Všeobecne záväzné nariadenie Obce Maršová-Rašov č. 4/2011 “Podmienky a kritéria pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch 20 b.j. a 8 bj. obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.”**

**Článok 1.**

**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov s obstaraním verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. z 26.10.2010 o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní.
2. Obec Maršová-Rašov zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania boli využívané na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Vyvesené: 15.12.2011

Zvesené: 31.12.2011

## Článok 2

### Podmienky pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Základné ustanovenia o uzatváraní nájomných zmlúv a podmienkach rozsahu sociálneho bývania v nájomných bytoch sú uvedené explicitne najmä v paragrafoch 11,12,21,22 a 24 zákona č. 443/2010Z.z. :

§ 11 Podmienky na poskytovanie dotácie na obstaranie nájomného bytu

§ 12 Nájomná zmluva

§ 21 Sociálne bývanie

§ 22 Podmienky a rozsah sociálneho bývania v byte

§ 24 odst. 2) Prechodné ustanovenia

Na základe uvedených ustanovení:

1. Maximálny príjem žiadateľa o nájomný byt, alebo spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok **nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima.**
2. **Pri opakovanom** uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, príjem nemôže byť **vyšší ak triapolnásobok životného minima**
3. Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:
  - a) ak členom tejto domácnosti je osoby s ťažkým zdravotným postihnutím
  - b) ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
  - c) ak aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, len v 10% obstarávaných nájomných bytov
4. Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima platných k 31. Decembru predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
5. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky.
6. V zmysle § 12 odst. 7 a 8 zákona je nájomca v obci Maršová-Rašov povinný v lehote nie dlhšej ako 30 dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy a najneskoršie pri uzatváraní nájomnej zmluvy, uhradiť obci **finančnú zábezpeku** vo výške **trojmesačného nájmu v 20 bj. a šesťmesačného nájmu v 8 bj.** na účet zriadený obcou v banke a to na účely

a za podmienok stanovených v Zásadách tvorby a čerpania Finančnej zábezpeky za užívanie bytu.

7. V zmysle § 18 odst. 2) zákona vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu. Ostatné podmienky tvorby a použitia sú stanovené **Smernicou o fonde opráv**

### Článok 3

#### Postup pri prideľovaní a nájme bytov

O pridelení bytu rozhoduje:

- a) u novopostavených bytových domoch starosta na základe návrhu bytovej komisie
  - b) pri uvoľnení používaného bytu rozhoduje starosta a s bytová komisia
1. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
    - Naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria
    - Preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa ( vyjadrenie lekára)
    - Dátum podania žiadosti
    - Aktivity občana a jeho rodiny v obci
    - Finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem)
  2. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi
  3. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu, alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
  4. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
  5. Ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
  6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať

v posledný deň trvania nájomného vzťahu ( do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
8. Obec uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
9. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia
10. O uzavretie novej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. § 12, odst.3).

#### **Článok 4**

##### **Záverečné ustanovenia**

1. Obec Maršová-Rašov pri uzatváraní zmlúv na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010 bude po schválení VZN postupovať podľa zákona č. 443/2010 Z.z.
2. Prípadné problémové a sporné záležitosti sa taxatívne riešia podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného Všeobecne záväzného nariadenia a obsahu uzavretých nájomných zmlúv a pod.
3. Na tomto VZN č. 4/2011 obce Maršová-Rašov sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Maršovej –Rašove dňa 15.12.2011
4. Dňom účinnosti tohto VZN č. 4/2011 sa zrušuje VZN obce Maršová-Rašov č. 1/2010 zo dňa 26.2.2010 a podmienky a kritéria prideľovania bytov v bytových domoch podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo dňa 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.
5. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Maršovej- Rašove.

## Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu

**Názov a sídlo organizácie:** Obec Maršová-Rašov  
**Schválil:** OZ Maršová-Rašov, uznesením č. : 9/2011  
**Dátum schválenia vnútorného predpisu:** .....  
**Účinnosť vnútorného predpisu od:** .....

### **Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní**

Nájomca nájomného bytu pri podpise nájomnej zmluvy uhradí na účet obce finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájmu pri 20 bytovej jednotke a vo výške šesťmesačného nájmu pri 8 bytovej jednotke. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške. Výšku finančnej zábezpeky na jednotlivé byty schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Nájomnú zmluvu je možné uzatvárať s nájomcom len po kolaudácii stavby a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Výška nájmu sa určí dohodou podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. Apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, po prerokovaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva.

Obstarávacia cena bytu sa vypočíta podľa záverečnej rekapitulácie v rámci Ekonomického a nákladového listu výstavby bytového domu, vrátane ceny projektovej dokumentácie a ceny inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby bytového domu.

Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na samostatnom účte na každý nájomný bytový dom

**TVORBA:**

- 1.) Vklad nájomcu – finančná zábezpeka
- 2.) Úroky z vkladov

**ČERPANIE:**

- 1.) Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
- 2.) Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- 3.) Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
- 4.) Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase obecného zastupiteľstva

Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Nový nájomca uhradza finančnú zábezpeku maximálne vo výške ročného nájmu bytu podľa aktuálnych zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva.

# **Zásady tvorby a čepania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Maršová-Rašov**

## **Článok 1.**

### **Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby**

- 1.) Fond opráv, prevádzky a údržby ( ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
- 2.) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

## **Článok 2.**

### **Tvorba fondu opráv**

- 1.) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch
- 2.) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v Eurách/ m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu / mesiac a je stanovená na .....Eur/m<sup>2</sup>.
- 3.) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

## **Článok 3**

### **Použitie fondu opráv**

- 1.) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
- 2.) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
  - a) Výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3 500 Eur
  - b) Uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3 500 Eur
- 3.) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu so súhlasom OZ. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne OZ.
- 4.) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov
- 5.) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov – príloha č. 1

## PRÍLOHA č. 1

### Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

- Oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
- Oprava, výmena sifónu
- Oprava a výmena odpadového a prepadového ventilu
- Oprava batérie
- Oprava hadicovej sprchy
- Výmena tesnenia

#### **B. Elektrické zariadenie**

- Výmena vypínačov, poistiek, zásuviek, ističov, zvončekov
- Oprava osvetľovacích telies

#### **C. Okná a dvere**

- Tmelenie okien
- Menšie opravy
- Zasklievanie

- Oprava parapetov

**D. Podlahy**

- Upevnenie , výmena prahu, líšt
- Oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>
-