

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE PODTUREŇ č. 2/2016**

**o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch
vo vlastníctve Obce Podtureň obstaraných s použitím a bez použitia verejných
prostriedkov na účely sociálneho bývania**

Obecné zastupiteľstvo v Podturni na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. 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 **v y d á v a pre územie Obce Podtureň**

**Článok 1.
Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR a vlastných zdrojov obce.
2. Obec Podtureň 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, rozhoduje o pridelení bytu a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4. Obec zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

**Článok 2.
Podmienky pridelovania bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň**

I. Podmienky na pridelenie bytov a uzatvorenie zmlúv na byty obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania:

1. **Maximálny príjem** žiadateľa o nájomný byt **nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima**, ktoré sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
Pri **opakovanom uzavretí** nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, príjem **nemôže byť vyšší ako triaplnásobok životného minima**
2. Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:
 - a) ak členom tejto domácnosti je osoba 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.Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2., príjem **nemôže byť vyšší ako štyriaplnásobok životného minima**.

3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2/ zákona č. 443/2010 Z.z.
4. Nájomca je povinný Obci Podtureň uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na účet zriadený Obcou Podtureň v banke a to na účely a za podmienok stanovených v čl. 3, bod I a II. tohto VZN pri podpise zmluvy, najneskoršie však do odovzdania bytu.
5. 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 uvedené v čl. 5.

II. Podmienky na pridelenie bytov a uzatvorenie zmlúv na byty obstaraných bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania:

1. Pri prideľovaní bytov, ktoré boli obstarané bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania, sa u žiadateľov neposudzuje splnenie podmienky maximálneho príjmu v kalendárnom roku.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky.
3. V prípade, že nájomcovi bol pridelený byt , ktorý bol obstaraný bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania, nájomca je povinný Obci Podtureň uhradiť finančnú zábezpeku na účet zriadený Obcou Podtureň v banke a to na účely a za podmienok stanovených v čl. 4, bod I. a II. tohto pri podpise nájomnej zmluvy, najneskoršie však do odovzdania bytu.
4. Vlastník nájomných bytov, teda Obec Podtureň tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu. Ostatné podmienky tvorby a použitia sú uvedené v čl. 5.

Článok 3

Finančná zábezpeka za užívanie nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

I. Zásady tvorby finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

1. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.
2. Nájomca nájomného bytu, ktorý bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania, pri podpise nájomnej zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradí na účet obce finančnú zábezpeku maximálne vo výške šesťmesačného nájomného.
3. Výška mesačného nájmu sa určí 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 v znení neskorších predpisov.
4. Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

5. Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov Obec Podtureň vedie podľa platných právnych predpisov.

II. Zásady čerpania finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

1. Finančná zábezpeka sa použije na:
 - a) Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
 - b) Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - c) Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
 - d) Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
2. 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.

Článok 4

Finančná zábezpeka za užívanie nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň obstaraných bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

I. Zásady tvorby finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov obstaraných bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

1. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.
2. Nájomca nájomného bytu v bytových domoch 507 - 510 , ktorý bol obstaraný bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania pri podpise nájomnej zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradí na účet Obce Podtureň finančnú zábezpeku vo výške uvedenej v prílohe č. 1 tohto VZN.
3. Výška mesačného nájmu sa určí 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 v znení neskorších predpisov.
4. Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
5. Finančné prostriedky v rámci Finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov Obec Podtureň vedie podľa platných právnych predpisov.

II. Zásady čerpania finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov obstaraných bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

1. Finančná zábezpeka sa použije na:

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

Článok 5

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň obstaraných s použitím a bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

I. 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 nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

II. 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 €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na 0,35 €/m², t.j. v zmysle § 18 ods.2 Zákona č. 443/2010.
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

III. 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 touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného 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 3500 €
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3500 €.
3. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
 4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.
 5. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revíziu prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revíziu komínov, bleskozvodov, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revíziu plynových kotlov a domového plynovodu.
 6. 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.
 7. Z Fondu opráv vlastník bytového domu je povinný v jednotlivých bytoch zabezpečiť:
 - a) výmenu vnútorných bytových zariadení a vybavenia bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
 - b) opravy a údržbu presahujúce rozsah opráv a údržby, ktoré si hradí nájomca sám v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 a opravy, ktorých potreba vznikla bez zavinenia nájomcu.

IV. Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.
2. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 5 odst. 3.
3. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

Článok 6

Postup pri pridelovaní a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje starosta.
2. 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, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - dátum podania žiadosti
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem)
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

4. Nájomný byt nie je možné pridelit' záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
6. 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.
7. 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.
8. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
9. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
10. V nájomnej zmluve o nájme bytu obstaraného s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
11. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
12. V nájomnej zmluve o nájme bytu obstaraného bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania bude uvedené právo na predĺženie nájomnej zmluvy formou dodatku k nájomnej zmluve pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
13. O možnosti predĺženia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

1. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Podtureň sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Podturni dňa 9.2.2016 v hlasovaní 3/5 väčšiny prítomných poslancov
2. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia **sa zrušuje**, VZN Obce Podtureň č. 1/2012 o podmienkach pridelovania a správy bytov obstaraných s použitím verejných

prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, VZN Obce Podtureň č. 1A/2011 o podmienkach pridelovania a správy bytov obstaraných bez použitia, VZN Obce Podtureň č. 2/2011 o zásadách tvorby a čerpania Finančnej zábezpeky za užívanie bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, VZN Obce Podtureň č. 3/2011 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Podturni.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.4.2016

V Podturni, dňa 11.1.2016

Marián VOJTÍK
starosta

Návrh VZN bol podľa § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Z.z. zverejnený
od: 11.1.2016 do: 28.1.2016

Toto VZN bolo podľa § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 vyvesené
od: 10.2.2016 do: 29.2.2016

Prílohy k VZN č. 2/2016

1. Výška vkladu finančnej zábezpeky pre BD obstaraných bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

**Výška vkladu finančnej zábezpeky pre BD vo vlastníctve Obce Podtureň
postavených bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania**

BD 507/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
507/1	1 593,30
507/2	1 593,30
507/3	1 858,87
507/4	1 991,64
507/5	1 991,64
507/6	2 323,57
507/7	1 991,64
507/8	1 593,30
507/9	1 897,59
507/10	2 323,57

BD 508/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
508/1	1 610,57
508/2	1 615,87
508/3	1 891,17
508/4	1 598,88
508/5	1 604,59
508/6	1 871,26
508/7	1 991,64
508/8	1 991,64
508/9	1 884,43
508/10	1 820,14

BD 509/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
509/1	1 615,20
509/2	1 991,64
509/3	1 858,87
509/4	1 991,64
509/5	1 554,79
509/6	1 852,67
509/7	1 621,18
509/8	1 991,64
509/9	2 323,57
509/10	2 323,57

BD 510/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
510/1	1 637,79
510/2	1 571,38
510/3	2 323,57
510/4	1 593,30
510/5	1 991,64
510/6	2 323,57
510/7	1 659,70
510/8	1 582,01
510/9	2 323,57
510/10	2 323,57

BD 511/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
511/1	2 323,57
511/2	2 023,45
511/3	2 323,57
511/4	1 991,64
511/5	1 991,64
511/6	2 323,57
511/7	2 043,70
511/8	1 991,64
511/9	1 991,64
511/10	2 323,57
511/11	2 323,57
511/12	1 825,67
511/13	1 991,64
511/14	2 323,57

BD 512/ byt	Výška vkladu finančnej zábezpeky
512/1	2 323,57
512/2	2 171,77
512/3	2 062,00
512/4	1 991,64
512/5	1 773,22
512/6	2 171,77
512/7	2 323,57
512/8	1 991,64
512/9	1 991,64
512/10	2 323,57
512/11	2 323,57
512/12	1 742,35
512/13	1 806,28
512/14	2 171,77