

O B E C K R Á Ľ O V I Č O V E K R A Č A N Y



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2017

o podmienkach prenajímania obecných bytov vo vlastníctve obce Kráľovičove Kračany

Vyvesené: 10.10.2017
Zvesené: 25.10.2017

Schválené: OZ dňa 15.11. 2017
Číslo uznesenia: 9.5 /2017/OZ

Účinné dňom: 30.10. 2017
Číslo: 1/2017-VZN

Obecné zastupiteľstvo v Kráľovičovských Kračanoch v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2017 o podmienkach prenajímania obecných bytov vo vlastníctve obce Kráľovičove Kračany

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Nájomné byty vo vlastníctve obce Kráľovičove Kračany slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. V obytných domoch sa nachádza 18 nájomných bytova neobsahujú ani jeden byt, ktorýby spĺňal podmienky ustanovené vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z.z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len „bezbariérový byt“).
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať a to ani jednotlivo, ani ako celý nájomný bytový dom po dobu 30 rokov (slovom tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.
4. Obec Kráľovičove Kračany vedie zoznam žiadateľov o pridelenie bytu. Do zoznamu sa zaradi každý žiadateľ, ktorý spĺňa podmienky o pridelenie nájomného bytu.
5. Žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt v obci Kráľovičove Kračany a spĺňajú podmienky o pridelenie nájomného bytu, majú prednosť. Nájomný byt sa prideli žiadateľom formou losovania.
6. Povinnosti žiadateľa na pridelenie nájomného bytu je doložiť nasledujúce doklady:
 - a) Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu,
 - b) Vyhlásenie žiadateľa a aj osôb, ktoré s ním majú zámer žiť v spoločnej domácnosti, že nemajú byt alebo dom v osobnom vlastníctve,
 - c) Potvrdenie od obce/ mesta, že neexistuje žiadne pohľadávky voči žiadateľovi a ani voči osobám, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.

Článok 2 Spôsob užívania nájomných bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu založeného podľa príslušného ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Kráľovičove Kračany ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu v súlade s ustanovením § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v súlade s týmto VZN č. 1/2017 o podmienkach prenajímania obecných bytov vo vlastníctve obce Kráľovičove Kračany.
4. Nájomná zmluva sa vždy uzatvára na dobu určitú, na **jeden rok** s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy na ďalšie **2 roky**. Ak nájomca, ako aj osoby bývajúce s ním spoločne v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej

zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na ďalšie **2 roky**.

5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - d) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - e) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú byt alebo dom v osobnom vlastníctve,
 - f) obec neeviduje žiadne pohľadávky voči nájomcovi a ani voči osobám, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
 - g) nájomca naďalej spĺňa podmienky na prenájom podľa tohto VZN,
 - h) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 občianskeho zákonníka.
6. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Čl. 2 bod 6 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa Čl. 2 bod 6 tohto VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Článok 3 **Nájomca bytu**

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) neprevyšujú 3 násobok (slovom trojnásobok) životného minima (§ 12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku vzniku nájomného vzťahu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
2. Opakovaná nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) neprevyšujú 3,5 násobok (slovom triapolnásobok) životného minima (§ 12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku vzniku nájomného vzťahu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
3. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a to tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjmu jednotlivých členov domácností dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.
4. Ak občan uvedený v Čl. 3 bod 1 VZN nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome. V takomto prípade však dohodnutá doba nájmu nesmie presiahnuť jeden rok, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa Čl. 3 bod 4 VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa Čl. 3 bod 2 a 3 tohto VZN.

6. Povinnosti Nájomcu:

- a) Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom Prenajímateľa oprávnené predmet nájmu užívať, sú povinné dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť ich vo výkone týchto práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania v dome aj v jeho okolí.
- b) Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a preddavky za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
- c) Nájomca po skončení nájmu bytu je povinný tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do stavu, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- d) Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí Nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt spoločne užívajú uhradiť v plnej výške Prenajímateľovi. Ak sa tak nestane Prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závadu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať u Nájomcu.
- e) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, ani na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Ak by takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- f) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte a to po nevyhnutnú dobu.
- g) Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechávať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
- h) Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sa prihlásia k trvalému pobytu v obci Kráľovičove Kračany.
- i) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratý nepoškodený a previesť **hygienickú maľbu** všetkých miestností bytu na svoje náklady.
- j) Nájomca je povinný byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho Prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
- k) Nájomca je povinný nahradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré Prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
- l) Nájomca berie na vedomie právo Prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).

Článok 4

Nájomné a finančná zábezpeka

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb súvisiacich s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržať postup v zmysle § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01. decembra 2011 č. 01/R/2010 o regulácii cien nájmu bytov.
3. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Kráľovičove Kračany finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu.

Článok 5

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Účel fondu prevádzky, údržby a opráv:

- a) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných a nebytových priestorov.
- b) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.

2. Tvorba fondu opráv:

- a) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.
- b) Zákon 443/2010 Z.z. § 18 ods. 2 predpisuje tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstarávanie nájomného bytu.
- c) V obci Kráľovičove Kračany výška tvorby fondu údržby a opráv bude určená uznesením Obecného zastupiteľstva.
- d) Fond opráv každého nájomného bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

3. Použitie fondu opráv:

- a) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
- b) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú ustanovenia § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Opravy súvisiace s užívaním nájomného bytu do výšky 80,-€ hradí nájomca. Pri opravách nad 80,-€ **rozdiel** sa hradí z fondu údržby a opráv.
- c) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
 - Bleskozvodov
 - Elektrickej inštalácie a elektrických zariadení
 - Komínov
 - Prenosných hasičských prístrojov
 - Čističku odpadových vôd.

4. Poistné:

Poistné tvorí súčasť nájomného.

Článok 6

Domový poriadok

1. Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možné s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt v nájomnom dome.

Článok 8

Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. VZN je verejnosti prístupné na webovej stránke www.kralovicovekračany.ocu.sk .
3. VZN schválilo Obecné zastupiteľstvo Kráľovičove Kračany dňa 15.11.2017 uznesením č. 9.5./2017/OZ a nadobúda účinnosť uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. 30.11.2017
4. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Kráľovičove Kračany č. 4/2003 o podmienkach nájmu obecných bytov zo dňa 13.07.2003.

V Kráľovičových Kračanoch, dňa 10.10.2017

Jana Gányovicsová, v.r.
starostka obce