



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Makov

číslo 6/2017

o pravidlách určovania poradia uchádzačov o nájomné byty Obce Makov a pravidlá ich prenajímania

(Pravidlá prenajímania nájomných bytov)

NÁVRH tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN)

Návrh tohto VZN vypracovali: Bc. Stanislava Gregušová	18.10.2017	
Vyvesený na úradnej tabuli obce	19.10.2017	
Zverejnený na webovej stránke obce	19.10.2017	
Začiatok lehoty na pripomienkové konanie	19.10.2017	
Ukončenie pripomienkového konania	28.10.2017	
Doručenie	- písomne na adresu: Obec Makov, Makov 60, 023 56 Makov	0
pripomienok:	- elektronicky na adresu: makov@makov.sk	0
Počet pripomienok uplatnených k návrhu		0
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu uskutočnené		22.11.2017
Zvesený z úradnej tabule		05.12.2017

SCHVÁLENÉ VZN č. 6/2017

Na rokovaní Obecného zastupiteľstva v Makove uznesením č. 73/2017	06.12.2017
Celkový počet poslancov OZ v Makove	9
Počet prítomných poslancov na rokovaní	9
Zverejnené na úradnej tabuli obce a webovej stránke obce	07.12.2017
Zvesené z úradnej tabule	27.12.2017
VZN nadobúda účinnosť	01.01.2018

Obecné zastupiteľstvo obce Makov na základe § 6 ods. 1 zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, § 5 zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, zákona 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovým náhradami a v súlade s §§ 21 a 22 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov **vydáva**

**Všeobecne záväzné nariadenie Obce Makov
č. 6/2017
o pravidlách určovania poradia uchádzačov
o nájomné byty Obce Makov a pravidlá ich prenájmania
(Pravidlá prenájmania nájomných bytov)**

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok a postupu pri nakladaní s bytovým fondom obce Makov:
 - a) nájomných bytov vo vlastníctve obce Makov (ďalej len „obec“),
 - b) nájomných bytov obstaraných z prostriedkov obce Makov a s podporou štátu (ďalej len „z prostriedkov ŠFRB“).
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje:
 - a) postup pri podávaní žiadostí o prenájom obecného nájomného bytu (ďalej len „nájomný byt“),
 - b) kritéria pre zaradenie žiadateľa do evidencie žiadateľov o prenájom nájomného bytu,
 - c) kritéria, ktoré musí žiadateľ o prenájom nájomného bytu spĺňať,
 - d) posudzovanie žiadostí o prenájom nájomného bytu,
 - e) postup pri prenájme nájomných bytov,
 - f) možnosti výmeny nájomných bytov,
 - g) zánik nájmu bytu.
3. Bytový fond obce tvoria nájomné byty v bytových domoch vo vlastníctve obce, ktoré boli postavené z finančných prostriedkov ŠFRB, vrátane bytov prednostne určených pre seniorov a osoby zo zdravotným postihnutím (ďalej len „bezbariérový byt“).
4. O nájomných vzťahoch a o prideľovaní nájomných bytov v bytových domov rozhoduje výlučne Obecné zastupiteľstvo v Makove.
5. 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 v súlade s platnou legislatívou.

**Článok 2
Bytový fond obce**

1. Nájomné byty postavené z prostriedkov ŠFRB nachádzajúce sa v bytovom dome Makov – Čierne 17, 15 b. j. stojacom na pozemku CKN 5826.
2. Nájomné byty postavené z prostriedkov ŠFRB nachádzajúce sa v bytovom dome Makov 383, 8 b. j. stojacom na pozemku CKN 267/9.

Článok 3

Žiadosť o nájom bytu a evidencia žiadostí

1. Žiadosť o nájomný byt, ktorá sa podáva na obecný úrad, musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého pobytu,
 - c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah k žiadateľovi,
 - e) dôvod podania žiadosti,
 - f) čestné prehlásenie, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, spĺňajú podmienky tohto nariadenia,
 - g) čestné prehlásenie, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú záväzky voči obci Makov.
2. Obec Makov po obdržaní žiadosti podľa odseku 1. tohto článku túto zaeviduje, preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom nájomného bytu. Ak je žiadosť neúplná, obecný úrad vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na jej doplnenie.
3. Žiadosti o prenajatie bytu sa evidujú po dobu 5 rokov. Po uplynutí tejto doby sa žiadosť z evidencie vyradí.
4. V prípade, že žiadateľ, ktorému bude obecným zastupiteľstvom schválený prenájom bytu, nepodpíše zmluvu o prenájme bytu, bude takýto žiadateľ okamžite vyradený z evidencie žiadostí.
5. Formulár žiadosti o prenájom bytu je verejne prístupný na obecnej webovej stránke.

Článok 4

Kritériá výberu žiadostí o nájom bytu na prejednanie do obecného zastupiteľstva

1. Obecný úrad predkladá na prejednanie do obecného zastupiteľstva žiadosť žiadateľa:
 - a) ktorý dovŕšil 18 rokov veku, alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov.
 - b) voči ktorému obec neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti.
 - c) ktorého mesačný príjem a osôb, ktoré s ním budú nájomný byt užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, nemôže byť príjem vyšší ako tri a pol násobok životného minima.
2. Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť, ale len v 10 % obstarávaných nájomných bytov a to v 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, ochranu a iné pre obyvateľov obce. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu príjem nemôže byť vyšší ako štyri a pol násobok životného minima.
3. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona 443/2010, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok podľa ods. 1. tohto článku.
4. Obecné zastupiteľstvo v Makove pri pridelovaní nájomných bytov uprednostní rodiny s deťmi.

Článok 5

Nájom bytu

1. O nájme bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Makove.
2. Starosta obce uzatvára na základe uznesenia obecného zastupiteľstva nájomnú zmluvu so žiadateľom. Oznámenie o výsledku žiadosti obec zašle žiadateľovi do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti uznesenia obecného zastupiteľstva.
3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2) zákona č. 443/2010 Z. z.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je povinný budúci nájomca zložiť finančnú záruku vo výške 2-mesačnej splátky nájomného na osobitný účet obce, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Táto zábezpeka sa použije na splatenie nedoplatkov nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu a škôd spôsobených na nájomnom byte. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.
5. Obec od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
6. Obec zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
7. Obec a nájomca počas lehoty uvedenej v bode 5. tohto článku umožní vstup do bytov zamestnancom správcu bytového domu, ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
8. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
9. Obec Makov oznámi nájomcovi 2 mesiace pred uplynutím lehoty skončenia nájmu informáciu o tom, že mu končí nájom bytu a že v prípade záujmu o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 1 mesiac pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Makove žiadosť o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.
10. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č. 443/2010 Z. z. a podľa podmienok tohto nariadenia.
11. Ak nájomca nespĺní finančné kritéria a kritéria podľa Článku 4 tohto nariadenia, je možné mu ho prenajať na dobu 1 roka.

Článok 6

Výmena bytov

1. Výmenu bytov, ktoré boli prenajaté nájomcom do nájmu, môžu nájomcovia uskutočňovať len po predchádzajúcom súhlase obce ako vlastníka bytu v zastúpení starostom obce. Súhlas obce ako aj samotná dohoda o výmene bytov musia byť písomnou formou a budú súčasťou spisu o prenajatí, resp. výmene bytu. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s Článkom 5.
2. Obec udelí súhlas s výmenou bytu len v prípade, ak nájomcovia obecných bytov o výmenu ktorých ide, nemajú žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu.

Článok 7

Výška nájmu

1. Za užívanie bytu v nájomnom byte je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Výška nájmu a fondu opráv v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Makov a podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby v týchto nájomných bytoch sa stanovuje individuálne uznesením u každého bytového domu.

3. Cena nájmu sa určuje maximálne do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytu (opatrenie MF SR č. R-1/2001).
4. Tvorba fondu opráv sa tvorí ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu (§ 18 ods. 2, zákona 443/2010).
5. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „FO“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestoroch..
6. Účelom FO je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť plánovania údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
7. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
8. Výška FO sa stanovuje tak, aby v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie údržby nehnuteľnosti, alebo jej časti.
9. FO možno požiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na veci alebo ich činnosti spojené s touto údržbou.
10. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená s FO patria pravidelné odborné kontroly a odborné prehliadky podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov, revízia komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov, domového plynovodu a pod.
11. 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, ktorá je súčasťou tohto nariadenia.
12. Neplatiči nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu, ktorých nedoplatok prekročí výšku 500 €, budú zverejňovaní na nástenke bytového domu, úradnej tabuli obce, v obecnom infokanáli a prostredníctvom obecnej webovej stránky www.makov.sk.

Článok 8

Zánik nájmu bytu

1. Nájom zaniká:
 - uplynutím doby nájmu.
 - písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom.
 - písomnou výpoveďou danou obcou.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace s tým, že výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Po prerokovaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto nariadenia.
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
 - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

Článok 9

Protiprávne obsadený byt

Obec zabezpečí vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez povolenia obce, alebo inak porušil toto nariadenie.

Článok 10

Zrušovacie ustanovenia

Týmto nariadením sa ruší:

- Všeobecne záväzné nariadenia Obce Makov č. 8/2015 o pravidlách určovania poradia uchádzačov o nájomné byty Obce Makov a pravidlá ich prenajímania (Pravidlá prenajímania nájomných bytov),
- Všeobecne záväzné nariadenia Obce Makov č. 1/2016, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie Obce Makov č. 8/2015 o pravidlách určovania poradia uchádzačov o nájomné byty Obce Makov a pravidlá ich prenajímania (Pravidlá prenajímania nájomných bytov),
- Všeobecne záväzné nariadenia Obce Makov č. 2/2017, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie Obce Makov č. 8/2015 o pravidlách určovania poradia uchádzačov o nájomné byty Obce Makov a pravidlá ich prenajímania (Pravidlá prenajímania nájomných bytov)

a to dňom 31.12.2017.

Článok 11

Právoplatnosť a účinnosť

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie Obce Makov č. 6/2017 o pravidlách určovania poradia uchádzačov o nájomné byty Obce Makov a pravidlá ich prenajímania (Pravidlá prenajímania nájomných bytov) bolo schválené uznesením č. 73/2017 Obecného zastupiteľstva v Makove zo dňa 06.12.2017.
2. Účinnosť tohto nariadenia je od 01. 01. 2018.

V Makove dňa 07.12.2017

Martin Pavlík
starosta obce

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášt'a,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,

2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.