

VZN č. 1/2012 Podmienky a kritériá pridelovania a správy nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkej Pake 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 Veľká Paka

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Veľká Paka č. 1/2012,,Podmienky a kritériá pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch 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 v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania . Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. z 26.10.2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Veľká Paka 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.

Článok 2

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

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

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, príjem nemôže byť vyšší ako triapolnásobok 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, len v 10 % obstarávaných nájomných bytov

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2., príjem nemôže byť vyšší ako štyriapolnásobok životného minima

3. Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima platných k 31. decembru predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu

4. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2/ zákona č. 443/2010 Z.z.

5. V zmysle § 12 odst. 7 a 8 zákona je nájomca v obci Veľká Paka povinný v lehote nie dlhšej ako 30 dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy a najneskoršie pri uzatváraní nájomnej zmluvy, uhradiť obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na účet zriadený obcou v banke a to na účely a za podmienok stanovených v Zásadách tvorby a čerpania Finančnej zábezpeky za užívanie bytu.

6. 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 obecné zastupiteľstvo na základe návrhu komisie školstva , mládeže , kultúry, športu, životného prostredia , sociálno- zdravotnej a bytovej politiky

b) pri uvoľnení používaného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo

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, rod. stav a iné sociálne kritériá,

- preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)

- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziludských vzťahov

- 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, resp. založená 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 uzavrie 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 dodržiavaní 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 Veľká Paka pri uzatváraní zmlúv na 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 všeobecne záväznom nariadení obce Veľká Paka sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo vo Veľkej Pake dňa 23.02.2012 Uznesením č. 15/2012.

4. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľká Paka č. 16 /2004 zo dňa 14.12.2004 o podmienkách nájmu v nájomných bytoch .

5. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo vo Veľkej Pake.

Vo Veľkej Pake dňa 24.02.2012

Alexander Hunka v.r.

starosta obce

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Veľkej Pake dňa 24.02.2012

VZN zvesené z úradnej tabule v obci Veľká Pake dňa 12.03.2012

VZN nadobúda účinnosť dňa 12.03.2012

Zásady tvorby a čerpania

FINANČNEJ ZÁBEZPEKY

za užívanie bytu

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

Nájomca nájomného bytu pri podpise zmluvy o budúcej zmluve, prípadne pri podpise nájomnej zmluvy uhradí na účet obce finančnú zábezpeku maximálne vo výške šesťmesačného nájomného. 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 šesťmesačného 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.

Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

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 analytickom 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.

Alexander Hunka v.r.

starosta obce

Vypracovala :

Mgr.Mária Czafiková

Schválilo:

OZ Veľká Paka Uznesením č. 15/2012

Dátum schválenia predpisu : 23.02.2012

Účinnosť predpisu od:23.02.2012

Interná smernica -

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Veľká Paka

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

Čl. 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 €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na 0,30 €/m².
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Čl. 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 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 1000 €

b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu sumu ako 1000 €

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: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia 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 – príloha č.1

Čl. 4

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje 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. 3 odst. 3.

3. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

Čl. 5

Prechodné a záverečné ustanovenia

Súčasťou tejto smernice je príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám.

Alexander Hunka

starosta obce

Vypracovala :

Mgr.Mária Czafiková

Schválilo: OZ Veľká Paka Uznesením č. 15/2012

Dátum schválenia internej smernice : 23.02.2012

Účinnosť internej smernice od: 23.02.2012

PRÍLOHA č. 1:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, schránok, vešiakov,
2. oprava, výmena sifónu ,
3. oprava odpadového a prepádového ventilu,
4. oprava batérie,
5. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
6. výmena tesnenia,
7. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
8. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
9. oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
10. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
11. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
12. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
13. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
14. zabrúsenie padákového sedla,
15. výmena tesnenia, prípadne kužeľky 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. Plynové a elektrické sporáky a variče_:

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 pečúcej rúry,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

D. 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.

E. Kovanie a zámky:

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

F. Okná a dvere:

1. menšia oprava, výmena dverí v prípade poškodenia
2. zasklievanie jednotlivých okien,
3. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

G. Podlahy:

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