

O B E C K O L Í Ň A N Y

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 38/2016

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a
o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a
finančnej zábezpeky za užívanie bytu

Dátum vyvesenia návrhu VZN na úradnej tabuli: 14.03.2016

Dátum vyvesenia VZN na úradnej tabuli: 30.03.2016

Dátum prijatia: 15.04.2016
Dátum účinnosti: 01.05.2016

Vypracoval:
Ing.Róbert BALKÓ

Obec Kolíňany na základe ustanovenia § 4 ods.3 písm..a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

VZN č. 38/2016 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky za užívanie bytu

čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Kolíňany (ďalej iba „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v ONB a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Kolíňany, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením finančných zdrojov Obce Kolíňany, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Obec Kolíňany vykonáva správu týchto bytov.
4. Obec Kolíňany zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30. rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

čl. 2

Podmienky pridelenia ONB

1. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Kolíňany, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Kolíňany.
2. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania, ktorí :
 - Porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní)
 - Majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

čl. 3 Podávanie žiadostí o ONB

1. Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Zemnom v zozname o uchádzačov. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
 - potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - čestné vyhlásenie uchádzača
 - dotazník uchádzača

čl. 4 Postup pri pridelovaní

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje Obecné zastupiteľstvo v Kolíňanoch (ďalej len OcZ), ktoré v súlade s podmienkami určenými týmto VZN zohľadní sociálne pomery žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.
2. Každé pridelenie bytu musí byť schválené OcZ.
3. Obecný úrad v Kolíňanoch pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú 3 rokov.
4. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku finančnej zábezpeky za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.

čl. 5 Zásady správy ONB

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú 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 opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky.
2. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiaca pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 3. Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 5 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Kolíňanoch žiadosť predĺženie nájomnej zmluvy.
 4. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje OcZ. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN dá OcZ poverenie starostovi obce na podpísanie zmluvy.
 5. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.
 6. U ONB nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 7. U ONB nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
 8. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, obec Kolíňany zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

čl. 6

Priebeh nájmu

1. Vlastník ONB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastník ONB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy bez vedomia vlastníka ONB. Vykonanie takýchto úprav v ONB je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca nemôže ONB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
5. Nájomca nemôže v ONB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka.

čl. 7

Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 5 ods.1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Kolíňany ako správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle článku 5 tohto VZN.
4. Vlastník môže po odporučení OcZ písomne vypovedať nájom ONB nájomcovi z dôvodov, ak:
 - nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - nájomca 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 2 mesiace,
 - nájomca, alebo spolubývajúci v byte napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie
 - nájomca alebo spolubývajúci sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.
 6. Smrťou nájomcu.

Čl. 8

Výpočet nájomného za byty

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne:

Bytový dom 10BJ (súpisné č. 652)

Číslo bytu	Popis bytu	Rozloha bytu	Cena bytu 5%	Maximálne nájomné za plochu	Odsúhlasené nájomné za plochu bytu	Fond opráv	Správa +poist.	Maximálne mesačné nájomné	Odsúhlasené mesačné nájomné
		m2	€	€	€	€	€	€	€
1.	2izb	51,75	45 967,46	187,40	142,00	19,15	4,65	211,20	165,80
2.	3izb	62,54	55 551,78	231,50	174,00	23,14	5,63	260,27	202,77
3.	2izb	57,11	50 728,53	211,40	159,00	21,13	5,14	237,67	185,27
4.	3izb	62,54	55 551,78	231,50	174,00	23,14	5,63	260,27	202,77
5.	1izb	35,84	31 835,24	132,70	100,00	13,26	3,23	149,19	116,49
6.	2izb	58,55	52 007,62	216,70	163,00	21,67	5,27	243,64	189,94
7.	3izb	63,98	56 830,87	236,80	178,00	23,67	5,76	266,23	207,43
8.	1izb	35,84	31 835,24	132,70	100,00	13,26	3,23	149,19	116,49
9.	2izb	58,55	52 007,62	216,70	163,00	21,67	5,27	243,64	189,94
10.	3izb	63,98	56 830,87	236,80	178,00	23,67	5,76	266,23	207,43
Suma	0	550,68	489 147,01	2 034,20	1 531,00	203,76	49,57	2 287,53	1 784,33

Bytový dom 9BJ (súpisné č. 631)

Číslo bytu	Popis bytu	Rozloha bytu	Cena bytu 5%	Maximálne nájomné za plochu	Odsúhlasené nájomné za plochu bytu	Fond opráv	Správa +poist.	Maximálne mesačné nájomné	Odsúhlasené mesačné nájomné
		m2	€	€	€	€	€	€	€
1.	1izb	38,94	30 791,18	128,29	101,00	12,85	3,89	145,03	117,74
2.	2izb	55,13	43 593,16	181,63	143,00	18,20	5,51	205,34	166,71
3.	2izb	54,79	43 324,31	180,50	142,00	18,08	5,47	204,05	165,55
4.	2izb	54,93	43 435,02	180,97	142,00	18,12	5,49	204,58	165,61
5.	3izb	70,21	55 517,43	231,32	182,00	23,16	7,02	261,50	212,18
6.	3izb	70,07	55 406,73	230,86	181,00	23,12	7,00	260,98	211,12
7.	1izb	29,61	23 413,63	97,55	77,00	9,77	2,96	110,28	89,73
8.	2izb	54,79	43 324,31	180,51	142,00	18,08	5,48	204,07	165,56
9.	2izb	54,93	43 435,02	180,97	142,00	18,13	5,49	204,59	165,62
Suma	0	483,4	382 240,79	1 592,60	1 252,00	159,51	48,31	1 800,42	1 459,82

- Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, elektrická energia, stočné).
- Nájomné bude nájomca uhrádzať 1 mesiac vopred do 25. dňa príslušného mesiaca na účet Obce Kolíňany.
- Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pri podpise nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Kolíňany nájomné za 1. mesiac.

Čl. 9

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

- Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Kolíňany finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške:

Bytový dom 10BJ

Číslo bytu	Popis bytu	Odsúhlasené mesačné nájomné	x6	Výsledok	KAUCIA
		€		€	€
1.	2izb	165,8		994,80	1 000,00
2.	3izb	202,77		1 216,62	1 220,00
3.	2izb	185,27		1 111,62	1 100,00
4.	3izb	202,77		1 216,62	1 220,00
5.	1izb	116,49		698,94	700,00

6.	2izb	189,94		1 139,64	1 140,00
7.	3izb	207,43		1 244,58	1 250,00
8.	1izb	116,49		698,94	700,00
9.	2izb	189,94		1 139,64	1 140,00
10.	3izb	207,43		1 244,58	1 250,00
Suma	0	1784,33		10 705,98	10 720,00

Bytový dom 9BJ

Číslo bytu	Popis bytu	Odsúhlasené mesačné nájomné €	x6	Výsledok €	KAUCIA €
1.	1izb	101,00		606,00	610,00
2.	2izb	143,00		858,00	860,00
3.	2izb	142,00		852,00	850,00
4.	2izb	142,00		852,00	850,00
5.	3izb	182,00		1 092,00	1 100,00
6.	3izb	181,00		1 086,00	1 100,00
7.	1izb	77,00		462,00	460,00
8.	2izb	142,00		852,00	850,00
9.	2izb	142,00		852,00	850,00
Suma	0	1 252,00		7 512,00	7 530,00

2. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
3. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 6- mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Kolíňany a môže byť použitá na:
 - na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho spolubývajúcim na ONB a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace
4. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Čl. 10 Osobitné ustanovenia

1. ONB sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytom.
2. V prípade dôležitých záujmov obce Kolíňany sa môže prenajať ONB aj takému nájomcovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2. Skutkový stav posúdi OcZ.

Čl. 11 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 Kolíňany.

čl. 12 Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba OcZ.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverená OcZ a hlavný kontrolór obce.
3. Toto VZN Obce Kolíňany o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov bolo schválené na zasadnutí OcZ dňa 15.04.2016.
4. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 2/2015 o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky za užívanie bytu.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Kolíňany nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho prijatia, t.j. 01.05.2016.

V Kolíňanoch 15.04.2016

Róbert Balkó, Ing.
starosta obce Kolíňany