

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli dňa :	04.06.2012
VZN schválené dňa :	19.06.2012
Schválené VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa :	20.06.2012

Obec Opoj v zmysle § 6 zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle zákona číslo 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

**všeobecne záväzné nariadenie obce Opoj
č. 1/2012**

**o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v
bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely
podpory sociálneho bývania**

Prvá časť
Úvodné ustanovenia

§ 1
Predmet úpravy

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.

2) 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 stanovené zákonom číslo 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

§ 2
Postavenie Obce Opoj

1) Obec Opoj zabezpečuje sociálne bývanie a s tým spojenú správu bytových domov, prenájmanie bytov a ostatné záležitosti vyplývajúce z nájmu bytov.

2) Obec Opoj v rámci poskytovania sociálneho bývania vykonáva nasledovné činnosti

- a) vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu
- b) určuje výšku nájomného
- c) vydáva súhlas so zmluvami o nájme bytov
- d) uzatvára nájomné zmluvy

3) Obec Opoj je povinná v zmysle zákona zabezpečiť, aby sa nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania využívali na nájom za účelom sociálneho bývania. Nájomné byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Druhá časť
Podmienky pridelovania bytov do nájmu na účely podpory sociálneho bývania

§ 3
Stanovenie podmienok

V súlade so zákonom číslo 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sú podmienky pridelovania bytov do nájmu na účely podpory sociálneho bývania nasledovné:

1) maximálny príjem domácnosti, v ktorej žije fyzická osoba žiadajúca o sociálne bývanie nesmie za predchádzajúci kalendárny rok presiahnuť sumu 3-násobku životného minima, pričom pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nesmie byť príjem domácnosti v zmysle tohto odseku vyšší ako 3,5-násobok životného minima.

2) maximálny príjem domácnosti, v ktorej žije fyzická osoba žiadajúca o sociálne bývanie nesmie za predchádzajúci kalendárny rok presiahnuť sumu 4-násobku životného minima, a to v prípade ak:

a) je členom tejto domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo

b) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo

c) aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Opoj, pričom z dôvodov uvedených v tomto bode môže obec Opoj prideliť byt na účely sociálneho bývania len v rozsahu 10 % zo všetkých bytov na účely sociálneho bývania, pričom pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nesmie byť príjem domácnosti v zmysle tohto odseku vyšší ako 4,5násobok životného minima.

4) Príslušný násobok životného minima sa pre účely tohto všeobecne záväzného nariadenia vypočíta zo súm životného minima platných k 31. decembru roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol príslušný nájom bytu na účely podpory sociálneho bývania v súlade s príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom Slovenskej republiky.

5) Doba nájmu na účely sociálneho bývania dohodnutá v príslušnej nájomnej zmluve nesmie byť dlhšia ako tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zákona číslo 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

6) Nájomca pri uzatváraní nájomnej zmluvy na účely sociálneho bývania uhradí obci Opoj finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na účet obce Opoj vedený v banke alebo do pokladne obce Opoj.

Tretia časť

Postup pri pridelovaní bytov na účely sociálneho bývania a povinnosti nájomcov v rámci nájmu na účely sociálneho bývania

§ 4

Pridelenie bytu na účely sociálneho bývania

1) O pridelení bytu do nájmu na účely sociálneho bývania za predpokladu neobsadeného bytu určeného na sociálne bývanie rozhoduje Obecné zastupiteľstvo obce Opoj.

2) Prednostné právo na pridelenie bytu na účely sociálneho bývania majú žiadatelia, ktorí:

a) nevlastnia byt alebo rodinný dom, teda bývajú v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi

b) žijú v spoločnej domácnosti so svojom rodinou (manželom, manželkou) a aspoň jedným dieťaťom do 18. rokov veku

c) majú trvalý pobyt v obci Opoj. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt iba v prípade, ak nie je možné prideliť byt občanovi s trvalým pobytom v obci Opoj.

3) Žiadateľ o nájomný byt na účely sociálneho bývania a osoby s ním bývajúce v spoločnej domácnosti, ktorí nie sú občanmi obce Opoj a ktorým bude pridelený nájomný byt na účely sociálneho bývania sú pri podpise nájomnej zmluvy povinní prihlásiť sa k trvalému pobytu v obci Opoj. Nedodržanie tejto povinnosti bude mať za následok nepredĺženie nájmu bytu na účely sociálneho bývania.

5) Nájomný byt na účely sociálneho bývania nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi jeho spoločnej domácnosti obec Opoj eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

6) Žiadateľ je po výzve obce Opoj povinný predložiť doklady preukazujúce jeho príjem, čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom, nájomcom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu a vyplnený dotazník s jeho osobnými údajmi a údajmi o osobách bývajúcich s ním v spoločnej domácnosti.

§ 5

Podmienky nájmu bytu na účely sociálneho bývania

1) Nájomca bytu na účely sociálneho bývania je povinný umožniť vstup do bytu na účely sociálneho bývania zamestnancom príslušného ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu na účely sociálneho bývania.

2) Ak je nájomca bytu na účely sociálneho bývania v omeškaní s úhradou nájomného a úhrad za služby spojených s užívaním bytu na účely sociálneho bývania dlhšie ako tri mesiace, a to napriek výzve obce Opoj na úhradu nájomného a úhrad za služby spojených s užívaním bytu na účely sociálneho bývania, je obec Opoj oprávnená okamžite skončiť príslušný nájomný vzťah týkajúci sa bytu na účely sociálneho bývania, a to bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

3) Ak nájomca bytu na účely sociálneho bývania alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt na účely sociálneho bývania, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia bytového domu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, je obec Opoj oprávnená okamžite skončiť príslušný nájomný vzťah týkajúci sa bytu na účely sociálneho bývania, a to bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

4) Nájom bytu na účely sociálneho bývania skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu a ak obec Opoj sa s nájomcom nedohodne inak, nájomca bytu na účely sociálneho bývania je povinný nájomný byt na účely sociálneho bývania vypratať a odovzdať zástupcovi obce Opoj v posledný deň trvania nájomného vzťahu, a to bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt na účely sociálneho bývania, jeho žiadosť sa vyradí z poradovníka žiadateľov o nájom bytu na účely sociálneho bývania.

§ 6

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1) V nájomnej zmluve k bytu na účely sociálneho bývania bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na účely sociálneho bývania, a to za podmienky dodržiavania ustanovení Občianskeho zákonníka číslo 40/1964 Zb. a ustanovení tohto všeobecne záväzného nariadenia.

2) O opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca bytu povinný na účely sociálneho bývania požiadať obec Opoj písomne, a to vo forme žiadosti doručenej na Obecný úrad v Opoji najmenej tri mesiace pred uplynutím doby nájmu príslušného bytu na účely sociálneho bývania spolu s príslušnými potvrdeniami o príjme.

Štvrtá časť

Finančná zábezpeka

§ 7

Poskytnutie finančnej zábezpeky

1) Nájomca nájomného bytu na účely sociálneho bývania najneskôr pri podpise príslušnej nájomnej zmluvy uhradí na účet obce Opoj vedený v banke alebo do pokladne obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného.

2) Finančné prostriedky poskytnuté obci Opoj ako finančná zábezpeka je obec Opoj povinná viesť na analytickom účte samostatnom pre každý nájomný bytový dom v ktorom sa nachádzajú byty na účely sociálneho bývania.

§ 8

Použitie finančnej zábezpeky

1) Finančnú zábezpeku je obec Opoj oprávnená použiť na:

- a) úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu na účely sociálneho bývania
- 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.

2) Obec Opoj vykoná najneskôr do 30 dní od skončenia príslušného nájmu bytu na účely sociálneho bývania vyúčtovanie použitia finančnej zábezpeky, pričom zostatok finančnej zábezpeky vyplatí príslušnému nájomcovi.

Piata časť

Tvorba a použitie fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu na účely sociálneho bývania

§ 9

Fond opráv

1) Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov na účely sociálneho bývania, nájomných bytov na účely sociálneho bývania a nebytových priestorov, ktoré sú súčasťou bytových domov na účely sociálneho bývania.

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.

§ 10

Tvorba fondu opráv

1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov na účely sociálneho bývania od nájomcov bytov na účely sociálneho bývania.

2) Výška fondu opráv sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška fondu opráv je nasledovná:

- a) bytový dom so súpisným číslom 252 24,- EUR/mes.
- b) bytový dom so súpisným číslom 253 24,- EUR/mes.
- c) bytový dom so súpisným číslom 257 16,25 EUR/mes.
- d) bytový dom so súpisným číslom 259 17,- EUR/mes.

3) Fond opráv sa eviduje samostatne za každý bytový dom na účely sociálneho bývania. Do fondu opráv príslušného bytového domu na účely sociálneho bývania prispievajú len nájomcovia bytov príslušného bytového domu na účely sociálneho bývania.

§ 11

Použitie fondu opráv

1) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov na účely sociálneho bývania, nebytových priestorov, ktoré sú súčasťou bytového domu na účely sociálneho bývania, ako aj na ich rekonštrukciu a na veci alebo činnosti napomáhajúce alebo úzko spojené s touto údržbou. Fond opráv je možné použiť aj na zlepšenie technického a estetického stavu bytových domov na účely sociálneho bývania a ich blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka alebo cestnej komunikácie.

2) Podkladom pre čerpanie prostriedkov z fondu opráv je:

- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce Opoj, ak ide o čerpanie do sumy 2 000 EUR
- b) uznesenie Obecného zastupiteľstva v Opoji o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu sumu ako 2000 EUR.

3) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach v rámci bytových domov na účely sociálneho bývania je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom Obecného zastupiteľstva v Opoji. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne starosta obce.

4) K údržbe bytových domov na účely sociálneho bývania, ktorá je hradená z fondu opráv,

patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:

- a) revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu
- b) revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.

5) Drobné opravy bytu na účely sociálneho bývania súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si nájomca bytu na účely sociálneho bývania hradí z vlastných zdrojov (viď príloha č.1).

Šiesta časť **Záverečné ustanovenia**

§ 12

1) Obec Opoj bude pri uzatváraní zmlúv na nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia postupovať podľa zákona číslo 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Opoj č. 2/2002 zo dňa 22.2.2002 obce Opoj o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

3) Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Opoj bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Opoji dňa 19.9.2012 uznesením číslo 15 /2012 a nadobúda účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

V Opoji, 1.6.2012

Alojz Matúš,
starosta obce

PRÍLOHA č. 1:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (nar.vlády SR č. 87/1995 Z.z.)

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka, 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 prepadového 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 pri 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 k roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotovania,
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 pečúcich rúr 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 pečúcej rúry,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
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:

1. Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
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:

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.

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 a žalúzie,
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.