

OBEC DIVIACKA NOVÁ VES



VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE

č. 5/2011

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

Schválené uznesením č. 40/2011 na zasadnutí Obecného zastupiteľstva

Obce Diviacka Nová Ves dňa 28. 06. 2011

Diviacka Nová Ves 2011

Obecné zastupiteľstvo v Diviackej Novej Vsi 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 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní **vydáva pre územie Obce Diviacka Nová Ves**

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Diviacka Nová Ves č. 5/2011 „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 Diviacka Nová Ves 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 triaplnásobok 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 štyriaplnásobok 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 Diviacka Nová Ves 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 pridelení a nájme bytov

O pridelení bytu rozhoduje:

- a) u novopostavených bytových domov Obecné zastupiteľstvo na návrh starostu obce. Každú žiadosť prerokuje komisia finančná, podnikateľských aktivít a konfliktu záujmov a sociálna komisia, v súlade s podmienkami určenými v tomto VZN rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt, resp. do zoznamu uchádzačov o bezbariérový byt.
- b) pri uvoľnení používaného bytu starosta po prerokovaní komisiou finančnou, podnikateľských aktivít a konfliktu záujmov a sociálnou komisiou.

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 schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami)
 - aspoň jeden z manželov (spolubývajúcich) je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí v čase podania žiadosti, schválenia a bývania.
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 eviduje pohľadávku po lehote splatnosti .
4. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva 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 Diviacka Nová Ves pri uzatváraní zmlúv na všetky 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 Diviacka Nová Ves sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Diviackej Novej Vsi dňa 28. 06. 2011.
4. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Diviacka Nová Ves č. 1/2008 zo dňa 29. 09. 2008 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 07. 12. 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov a všetky jeho dodatky.
5. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Diviackej Novej Vsi.

Návrh VZN Obce Diviacka Nová Ves č. 5/2011 bol vyvesený pred schválením
dňa: 07. 06. 2011

VZN Obce Diviacka Nová Ves č. 5/2011 bolo vyvesené dňa: 04. 07. 2011

VZN Obce Diviacka Nová Ves č. 5/2011 nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyhlásenia.

V Diviackej Novej Vsi, dňa: 28. 06. 2011

Ivan Kohút
starosta obce