



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE

HOSŤOVÁ

Č. 5/2015

O pridel'ovaní nájomných bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomnom bytovom dome v obci Host'ová

Obec Host'ová na základe § 6 zákona NR SR č.369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom NR SR č.443/2010 Z.z. z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 150/2013 z 15.05.2013 v platnom znení, vydáva pre územie obce nasledovné všeobecne záväzné nariadenie.

Článok 1 **Úvodné ustanovenia.**

1/ Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelenia nájmu a správy nájomných bytov 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 obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.**

2/ Obec Host'ová zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3/ Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov podľa platných právnych predpisov 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 pridelenia bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných zdrojov na účely podpory sociálneho bývania.

Základné ustanovenia o podmienkach a rozsahu sociálneho bývania a uzavieraní nájomných zmlúv sú uvedené explicitne v Zákone č.443/2010 Z.z. v plnom znení a to najmä v paragrafoch:

- § 11 Podmienky na poskytnutie 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, resp. 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, nemôže byť príjem vyšší ako 3,5 násobok 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, a to max. 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2/ príjem nemôže byť vyšší ako 4,5 násobok životného minima.

3/ Životné minimum sa vypočítava zo súm životného minima platných k 31.decembru predchádzajúceho roka.

4/ Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods.2/ zákona č. 443/2010 Z.z. v pl. znení /bezbariérový byt/.

Žiadosť si podávajú občania vo veku nad 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie evidenciu v zmysle platných právnych predpisov.

Žiadatelia - občania a rodiny s deťmi k žiadosti prikladajú potvrdenia, ktorými preukazujú splnenie podmienok podľa Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a podmienok uvedených v tomto Všeobecne záväznom nariadení.

O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe, návrhu Obecné zastupiteľstva, ktorá posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy.

1/ Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Host'ová skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:

- dátum podania žiadosti,
- nesmie vlastniť byt, dom
- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria,
- domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
- ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (vyjadrenie odb. lekára), preukaz ZŤP, ZŤPS, invalidný dôchodok (§ 22 odst.3, písm.b/1 zákona č.443/2010 Z.z.),
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- finančné možnosti splácania nájomného (preukázať pravidelný príjem z pracovného pomer, dôchodku, podnikania ...).
- iné dôvody hodné osobitného zreteľa

2/ V prípade, že obec bude mať na požadovaný byt viac žiadostí, **prednosť majú občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.**

3/ Nájomný byt nie je možné pridelit' žiadateľovi, ak voči nemu alebo niektorému členovi domácnosti, obec alebo ňou zriadená alebo založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

4/ Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dlhšie obdobie ako jeden rok, sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.

Kritéria pridelovania bytov sa posudzujú vo vzájomnej súvislosti, pričom kritérium max. príjmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. v pl. znení je určujúce.

Článok 3.

Správa a užívanie nájomného bytu

- 1/ Správu nájomných bytov obstaráva obec (správca).
- 2/ Obecný úrad uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu max. na 3 roky, pri bezberiórovom byte v rozsahu stanovenom v Zákone č. 443/2010 Z. z. v pl. znení. Ak o uzavretie nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 odst. 3 uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 3/ Nájomná zmluva podľa v § 12 ods.1/ zákona č. 443/2010 Z.z. 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 úhrady 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.
- 4/ 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. v platnom znení a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce.
- 5/ Obec vedie zoznam žiadateľov o nájomné bývanie, a môže zo zoznamu vyradiť tých žiadateľov, ktorí napriek výzve neaktualizujú požadované údaje do 30 dní od doručenia výzvy.
- 6/ Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce prenajímateľa **finančnú zábezpeku** a to sumu maximálne do výšky 6 – mesačného nájmu podľa Zásady jej zloženia, použitia a vysporiadania schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť a kľúč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.
- 7/ **Výšku ročného nájmu stanovuje obec dohodou po prejednaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva vo výške maximálne 5% obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R 2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy uzavretej s MDVRR SR o poskytnutí dotácie.**
- 8/ **Obec z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení je povinná vytvoriť „Fond prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Smernicu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.**
- 9/ Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Okresného úradu Nitra a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok 4

Opakované uzatváranie nájomnej zmluvy

1/ Obec v nájomnej zmluve uvádza 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 VZN obce.

2/ O možnosti opakovaného nájmu a opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

3/ Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadrí bezodkladne, vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 5

Zánik nájmu

1/ Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady /§ 711 odst.1 písm. c/ Obč. zákonníka/.

2/ Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- písomnou dohodou
- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

3/ Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nájomnej zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať byt v pôvodnom stave obcou určenej komisii v posledný deň trvania nájmu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

4/ Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodu. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

5/ Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok 6

Ďalšie podmienky nájmu bytov.

1/ Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

2/ Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace, napriek písomnej výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to hrubé porušenie podmienok nájomného vzťahu a dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

3/ Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho využívaním (špecifikované nariadením vlády SR č.87/1995 Z.z.) a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca v zmysle platných právnych predpisov.

4/ Prenajímateľ (obec) na zabezpečenie platenia nájomného a prevádzky bytových domov prijme „Zásady postupu voči neplatičom nájmu“ v zmysle platných právnych predpisov.

5/ Obec počas 30 rokov zabezpečí užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej ku kolaudačnému konaniu a príslušných právnych predpisov.

6/ Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dlhšie obdobie na jeden rok, sú povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia.**

1/ Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci dňa 1.12.2015.

2/ Obecné zastupiteľstvo v obci Host'ová schválilo toto VZN č. 5/2015 dňa 16.12.2015 uznesením č.83/2015

3/ Všeobecne záväzné nariadenie nadobudlo účinnosť a platnosť dňa 01.01.2016.

Ing. Miroslav Brath
starosta obce