

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Liptovské Matiašovce dňa: 6.11.2015
VZN schválené v obci Liptovské Matiašovce dňa: 11.12.2015
VZN nadobúda účinnosť dňa: 1.1.2016

Všeobecné záväzné nariadenie

č. 3/2015

o podmienkach nájmu a postupu pridelenia nájomných bytov

Obec Liptovské Matiašovce na základe ustanovenia § 6. zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona NR SR č. 150/2013 v platnom znení, vydáva pre územie obce nasledovné všeobecne záväzné nariadenie.

Všeobecné záväzné nariadenie

Podmienky nájmu, kritéria a postup pridelenia nájomných bytov v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce Liptovské Matiašovce, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce a iných občanov.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1.) Toto všeobecné záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadosti, 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 obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

2.) Obec Liptovské Matiašovce zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona NR SR č. 182/1993.

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 minimálne počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok 2

Podmienky pridelovania 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 NR SR č.443/2010 Z.z. v platnom 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 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, 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 novej nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2/ príjem nemôže byť vyšší ako štyriaplnásobok životného minima.

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

4/ Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2/ zákona NR SR č.443/2010 Z.z. v platnom 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 NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení a podmienok uvedených v tomto Všeobecne záväznom nariadení (potvrdenie o príjme za predchádzajúci rok, dotazníka o majetkových pomeroch a čestné vyhlásenie).

Článok 3

Postup pri predeľovaní nájme bytov

O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu Obecného zastupiteľstva v Liptovských Matiašovciach.

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

- 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
- členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím /vyjadrenie odborného lekára, preukaz ZŤP, ZŤP/S, invalidný dôchodok / § 22 odst.3, písm. b/1 zákona č.443/2010 v platnom znení/
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- dátum podania žiadosti
- finančné možnosti splácania nájomného /preukázať aktuálny príjem/
- iné dôvody hodné osobitného zreteľa

2/ Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

3/ Nájomný byt nie je možné prideliť 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.

Podmienky nájmu bytov:

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

2/ Obecný úrad uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú max. na 3 roky, pri bezbariérovom byte v rozsahu stanovenom v Zákone č.443/2010 Z.z. v platnom znení.

Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 odst.3 uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

3/ 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, dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

4/ 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, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady /§ 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka/.

5/ Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

6/ Po zániku nájmu dohodnutého na určitý čas /nájom na dobu určitú/ nemá nájomca nárok na bytovú náhradu. Užívanie nájomného bytu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá obci právo

podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

7/ V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie novej zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa paragrafu 711 Občianskeho zákonníka, podmienok zákona NR SR č.443/2010 Z.z. v platnom znení a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce.

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

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

Článok 4

Nájomné

1/Výšku ročného nájmu stanovuje obec dohodou po prejednaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva max. do výšky 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.

2/ Obec z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona NR SR 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.

3/ Obec na zabezpečenie platenia nájomného a prevádzky bytových domov prijme „Zásady postupu voči neplatičom nájmu“ v zmysle platných právnych predpisov.

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

5/ Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok 5

Záverečné ustanovenie

Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci dňa 23.11.2015

1.) Obecné zastupiteľstvo v obci Liptovské Matiašovce sa uznieslo na tomto VZN uznesením č. 51/2015 dňa 11.12.2015

2.) Všeobecne záväzného nariadenia nadobudlo platnosť dňa 1.1.2016

Ján J a ň á k
starosta obce