



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE

LIPTOVSKÉ KĽAČANY

Č. 1 /2015

O podmienkach nájmu, kritériách a postupe pridelovania nájomných bytov v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce Liptovské Kláčany, 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.

Obec Liptovské Kľačany v súlade s ustanovením § 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. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

Článok 1 **Úvodné ustanovenia.**

1/ Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, 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. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2/ Obec Liptovské Kľačany 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.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 pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných zdrojov na účely podpory sociálneho bývania.**

Základné ustanovenia o podmienkach a rozsahu sociálneho bývania a uzatváraní nájomných zmlúv sú uvedené v Zákone č.443/2010 Z.z. 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 triapolnásobok 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 štyriaplnásobok životného minima.

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

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. a podmienok uvedených v tomto VZN.

O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe:

Alt. 1

- Návrhu Obecného zastupiteľstva , ktoré posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy.

Alt.2:

- Výsledkov I o s o v a n i a žiadateľov , ktorí podľa Obecného zastupiteľstva splňajú podmienky na pridelenie nájomného bytu.

1/ Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa 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 odb. lekára, preukaz ZŤP, ZŤP/S, invalidný dôchodok / § 22 odst.3, písm.b/1 zákona č.443/2010 Z.z./,
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziludských 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.

5/ Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa (obce) finančnú zábezpeku a to sumu maximálne do výšky 6 – mesačného nájmu. Zásady jej zloženia a použitia sú vymedzené v § 12 ods. 7 a ods. 8 zákona 443/2010 Z.z.. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť a kľúč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.

Kritéria pridelenia bytov sa posudzujú vo vzájomnej súvislosti.

Článok 3. Ďalšie 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..

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 a 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, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady /§ 711 odst.1 písm. c/ Obč. 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 právo na bytovú náhradu. Užívanie nájomného bytu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

7/ 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. a podľa podmienok tohto VZN obce.

8/ O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne, doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými potvrdeniami o príjmoch žiadateľa a členov domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

9/ Prenajímateľ (obec) v zmysle §18 ods.2 zákona č.443/2010 je povinný vytvoriť „Fond

prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

10/ Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Finančné prostriedky fondu opráv je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku.

11/ K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, oprava a výmena meračov.

12/ Pri odstraňovaní havárií a závad je možné opravy hradit' z rozpočtu obce, ak nie je na fonde opráv dostatok finančných prostriedkov.

13/ O zvýšení alebo znížení tvorby fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

14/ 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.

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

16/ Obec môže disponibilné finančné prostriedky na účte fondu opráv použiť dočasne aj na iný účel, so súhlasom obecného zastupiteľstva.

Článok 4 **Záverečné ustanovenia.**

Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci od 4.3.2015 do 19.3.2015.

1/ Obecné zastupiteľstvo v Liptovských Kľačanoch schválilo toto VZN č. 1 /2015 dňa 2015 uznesením č. 7 /2015.

2/ Všeobecne záväzné nariadenie nadobudlo účinnosť a platnosť dňa 4.4.2015

Ing. Ján Hollý
starosta obce

