



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE
LIPTOVSKÉ KĽAČANY

Č. 3 /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 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, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie. Návrh s účinnosťou **VZN od 01.01.2016 na základe novelizácii uvedených zákonov schválených na zasadnutí NR SR 22.09.2015 :**

- **Zákon č. 277 z 22. septembra 2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č.134/2013 Z.z.**
 - **Zákon č. 276 z 22. septembra 2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.150/2013 Z.z. O Štátnom fonde rozvoja bývania**
-

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 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

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, 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 uzatváraní nájomných zmlúv sú uvedené explicitne v Zákone č. 443/2010 Z.z. v pl. 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 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 štyriapolnásobok 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 tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.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:

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 spĺňajú podmienky na pridelenie nájomného bytu.

1/ Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Liptovské Kľačany 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 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 le-hote 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 obce finančnú zábezpeku a to sumu maximálne do výšky 6 – mesačného nájmu. Zásady jej zloženia, použitia a vysporiadania 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 prideľovania 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. 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. v pl. znení. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy 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/ 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 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 § 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a podľa podmienok tohto VZN 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

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 č.443/2010 Z.z. v pl . 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.

6/ 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.

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

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

Záverečné ustanovenia

1/ Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Liptovské Kľačany č. 1/2015 o podmienkach nájmu, kritériách a postupe pridelenia nájomných bytov zo dňa 19.03.2015.

2/ Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci dňa 20.11.2015.

3/ Obecné zastupiteľstvo v obci Liptovské Kľačany schválilo toto VZN č. 3/2015 dňa 9.12.2015 uznesením č. 48/2015.

4/ Všeobecne záväzné nariadenie nadobudne účinnosť a platnosť dňom 01.01.2016

Ing. Ján Hollý
starosta obce