

Všeobecne záväzné nariadenie obce Lomná

č.1 /2015

**o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov
v bytovom dome obstaraného z verejných prostriedkov na účely podpory
sociálneho bývania v 8 b.j.**



Obecné zastupiteľstvo obce Lomná na základe § 4 odst. 1 odst. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona NR SR a č. 443 /2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva pre obec Lomná toto všeobecné záväzné nariadenie

Čl.1

Úvodné ustanovenie

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „ VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí , postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania 8 bytov (byt.č.4A,5A,6A,7A,4B,5B,6B,7B)vo vlastníctve obce ,ktoré boli financované z dotácie Ministerstva , výstavby a regionálneho rozvoja SR a z vlastných zdrojov obce.
- (2) Obecné nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- (3) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené § 12 Zákona.
- (4) Obec Lomná zabezpečuje správu nájomných bytov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa Zákona a Občianskeho zákonníka
- (5) Obecný úrad vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

Čl.2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

- (1) 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 spĺňajú podmienky podľa Zákona.
- (2) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
- (3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2 je :
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom v domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
- (4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu §3 zákona č.601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č.601/2003 Z.z. o životnom minime) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku v ktorom vznikol nájom bytu.
- (6) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada

Čl.3

Postup pri pridelení a nájme bytov

- (1) O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo na základe podanej žiadosti
- (2) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá :
 - a) trvalý pobyt v obci Lomná
 - b) naliehavosť bytovej potreby,

- c) zdravotné dôvody,
 - d) majetkové pomery žiadateľa a osôb s nim bývajúcich,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného
- (3) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
- a. potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb,
 - b. súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov v informačnom systéme (meno a priezvisko, trvalé bydlisko) pre účely v súlade s týmto VZN.
- (4) Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

Čl.4

Nájomná zmluva

- (1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä
- začiatok nájmu
 - dobu nájmu
 - výšku mesačného nájomného
 - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu
 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
 - skončenie nájmu
 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- (2) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu najviac 3 roky
- (3) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť za podmienok :
- nájomca požiada prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- (4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom , ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu bytu
- a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 odst.3 písm. a)
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 odst.3 písm. b)
- (5) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 odst.3 , môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Čl.5

Nájomné

- (1) Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
- (2) Výšku nájomného v obecných nájomných bytoch postavených s použitím štátnej dotácie, určí obecné zastupiteľstvo uznesením podľa Opatrenia MF SR z 26.1.2001 č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer Ministerstva financií SR z 12. Marca 1996 č. R-1/1996, a to tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5 % obstarávacej ceny bytu.
- (4) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
- (5) Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie s užívaním bytu je mesačne vždy do 30. dňa v mesiaci.
- (6) Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhradu spojenú s užívaním bytu viac ako tri mesiace napriek výzve a dohodnutej náhradnej lehote na úhradu nájomného je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu
- (7) Ak nájomca alebo člen domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu
- (8) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho určenému správcovi v stave primeranom dobe užívania pričom nesie zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.

Čl.6

Starostlivosť o nájomný byt

- (1) Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona, obec Lomná je povinná počas lehoty uvedenej v §11 odst.1 písm. a) štvrtého bodu zák.č.443/2010 Z. z (najmenej 30 rokov zachovať nájomný charakter bytov obstaraných podľa tohto zákona)
- (2) Vlastník, obec Lomná tvorí fond prevádzky, v zmysle §18 odst.2 zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Výšku určí obecné zastupiteľstvo uznesením.

Čl.7

Záverečné ustanovenia

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Lomná | dňa 25.11.2015 |
| 2. Návrh VZN zvesený z úradnej tabule v obci Lomná | dňa 10.12.2015 |
| 3. VZN bolo schválené uznesením OZ č.47 /2015 | dňa 11.12.2015 |
| 4. VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Lomná | dňa 14.12.2015 |
| 5. VZN zvesené z úradnej tabule v obci Lomná | dňa 30.12.2015 |
| 6. VZN nadobúda účinnosť | dňa 01.01.2016 |

V Lomnej 30.12.2015

Jozef Straka, starosta obce