

Obec Kvačany 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 z 15.05.2013 v platnom znení, vydáva pre územie obce návrh

**Všeobecne záväzného nariadenia obce Kvačany č. 4/2015
o podmienkach nájmu, kritéria a postup pridelenia nájomných bytov v nájomných
bytoch vo výlučnom vlastníctve obce Kvačany, 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**

na základe novelizácii uvedených zákonov schválených na zasadnutí NR SR 22.09.2015 :

- Zákona 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.
 - Zákona 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 záväzného nariadenie 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 spĺňajú podmienky zákona č.443/2010 Z. z. z 26.októbra o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.**

2/ Obec Kvačany zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určuje výšku 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. .

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 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 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 ods. 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 novej 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 roku.

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/.

5/ Žiadosť si podávajú občania vo veku nad 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie evidenciu uchádzačov o nájomný byt v zmysle platných právnych predpisov.

6/ 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.

7/ Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu komisie, ktorá posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy a schváleného uznesenia Obecného zastupiteľstva o pridelení bytu konkrétnemu žiadateľovi.

8/ Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Kvačany skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. 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. v platnom znení/
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- dátum podania žiadosti
- **finančné možnosti splácania nájomného /preukázat' aktuálny príjem/**
- iné dôvody hodné osobitného zreteľa

9/ Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť pri pridelení nájomného bytu budú mať občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

10/ Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo niektorému členovi domácnosti obec, alebo ňou zriadená alebo založená organizácia eviduje akúkoľvek pohľadávku po lehote splatnosti. To neplatí, ak dlžník uzavrel s obcou písomnú dohodu o splátkach dlhu so splátkovým kalendárom.

11/ 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 najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.

12/ Najneskôr do podpisu nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku a to sumu vo výške max. 6 – mesačného nájmu v zmysle **Zásad jej zloženia, použitia a vysporiadania**, schválených uznesením obecného zastupiteľstva.

13/ Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť:

a) po uhradení zábezpeky nájomcom

b) a súčasne v zmysle §47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovej stránke obce Kvačany

14/ Kľúč od bytu poskytne obec nájomcovi až po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy na základe podpísaného protokolu o poskytnutí a prevzatí bytu od obce Kvačany.

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

Článok 3.

Ďalšie podmienky nájmu bytov

1/ Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, **stráca** nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť obecný úrad trvalo vyradí z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

2/ Obecný úrad uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu:

- na dobu určitú a to max. na 3 roky po sebe nasledujúce,

- 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 ods.3 uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

3/ Ak nájomca bytu v súlade s podmienkami nájomnej zmluvy riadne nezaplatí nájomné a ostatné úhrady, spojené s užívaním bytu, za viac ako tri mesiace napriek písomnej výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, **považuje sa to za hrubé porušenie podmienok nájomného vzťahu. Je to 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, **môže obec takémuto nájomcovi vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady v zmysle § 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 právo na bytovú náhradu. **Užívanie nájomného bytu bez platnej nájomnej zmluvy /po jej skončení/ 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 Všeobecne záväzného nariadenia obce.

8/ O možnosti opakovaného nájmu a opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje písomne alebo telefonicky 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.

Ostatné ustanovenia

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 je z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona č.443/2010 Z. z. v pl . znení povinná tvoriť „Fond prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Príslušnú smernicu o tvorbe a použití fondu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

3/ Obec na zabezpečenie platenia nájomného a prevádzky bytových domov je bezodkladne povinná prijať „Zásady postupu voči neplatičom nájomného“ v zmysle platných právnych predpisov.

4/ Obec počas 30 rokov zabezpečí užívateľnosť bytov s príslušenstvom 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 ustanovenia

1/ Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli obce Kvačany dňa

2/ Obecné zastupiteľstvo v obci Kvačany prerokovalo a schválilo toto VZN č. 4/2015 dňa 2015.

3/ Schválením tohto VZN sa ruší VZN č. 4/2008 zo dňa

4/ Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť a platnosť dňa 01.01.2016.

.....
**starosta obce
Jozef Grúň**