Obecný úrad

v Kvačanoch

 Obecné zastupiteľstvo Kvačany na základe § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 607/2003 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a smerníc respektíve výnosov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR

vydáva

pre územie Obce Kvačany toto

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KVAČANY č. 4/2008**

**o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch v Obci Kvačany**

postavených s podporou štátu, určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obce,

občanov pracujúcich v obci Kvačany alebo v blízkosti obce a iných občanov

článok 1

Úvodné ustanovenia

1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, prideľovania,

 nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch na území obce Kvačany, ktoré boli

 postavené s podporou štátu.

2) Obec Kvačany zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky

 nájomného a rieši všetky vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení

 Občianskeho zákonníka.

3) Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára

 zmluvy o nájme bytov.

4) Obec zabezpečuje, aby nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja

 bývanie boli využívané na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia,

 ak to legislatíva neumožní inak.

článok 2

 Podmienky pri poskytovaní dotácie na obstaranie nájomných bytov podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. 12 2006 č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.

(1) Dotáciu na obstaranie bytu možno poskytnúť, ak sa žiadateľ v zmluve o poskytnutí dotácie

zaviaže, že:

1. byt prenajme nájomcovi, ktorým môže byť
2. fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu/1, neprevyšuje trojnásobok životného minima/2 platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu/3 za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len životné minimum) alebo

-2-

1. mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa bodu 1,
2. nájomnú zmluvu/4 s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá prevýšitri roky s výnimkou,

ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.1, u ktorého

doba nájmu neprevýši desať rokov,

1. nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorá spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom/5 pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu ktorá neprevýši jeden rok,
2. v zmluve o nájme upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto výnose a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu, ak nepožiada o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a), uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok,
3. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu/1 vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima, zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu a opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a písmene a) v prvom bode,
4. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu /1 vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu, prevyšuje triapolnásobok životného minima. Zmluvu o nájme možno uzavrieť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.
5. prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
6. od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
7. zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov a
8. počas lehoty uvedenej v písmene g) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

-3-

(2) Ustanovenie odseku 1, písmeno a) sa nepoužije, ak

 a) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným

 postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje

 štvornásobok životného minima,

 b) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické

 a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo

 fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných

 predpisov /6, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 %

 bytov, najmenej však 1 byt.

článok 3

Postup pri prideľovaní a nájme bytov

(1) O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu:

 a, obecného zastupiteľstva,

 b, komisie, ktorú schvaľuje obecné zastupiteľstvo, pričom táto posudzuje splnenie

 podmienok a vypracuje poradie uchádzačov.

(2) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:

 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové

 pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,

 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa, na základe vyjadrenia lekára,

 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,

 - dátum podania žiadosti,

 - aktivita občana a jeho rodiny v obci,

 - finančné možnosti splácania nájomného na základe preukázaného aktuálneho príjmu

 žiadateľa.

( 3) Podmienky nájmu bytov:

 1) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho

 žiadosť sa vyradí z evidencie.

 2) Obec Kvačany uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje

 starosta obce.

 3) V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy

 o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka

 a podmienok podľa článku 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.

 4) O uzavretie novej zmluvy alebo predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať

 Obec Kvačany doručením žiadosti na Obecný úrad v Kvačanoch, najmenej mesiac pred

 uplynutím nájmu na dobu určitú s doloženými príjmovými potvrdeniami za

 predchádzajúci kalendárny rok.

-4-

 článok 4

Záverečné ustanovenia

(1) Na tomto všeobecne záväznom nariadení Obce Kvačany sa uznieslo Obecné

 zastupiteľstvo v Kvačanoch dňa 30.12.2008.

(2) Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo

 v Kvačanoch.

(3) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda platnosť dňom 1.1.2009.

V Kvačanoch dňa 30.12.2008

 Ladislav Klepáč

 starosta obce

 Legenda:

/1 - § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

 v znení neskorších predpisov,

/2 - § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

 v znení neskorších predpisov,

/3 - § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

 v znení neskorších predpisov,

/4 - § 685 Občianskeho zákonníka

/5 - Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z.. ktorou sa ustanovujú

 podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecne

 technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou

 pohybu,

/6 – Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd

 v znení neskorších predpisov