VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE ŠIROKÉ Č. 1/2022
ktoré upravuje nájom bytov vo vlastníctve obce Široké

Obec Široké 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. 150/2013 z 15.05.2013 v platnom znení, vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie obce Široké č. 1/2022
o prideľovaní nájomných bytov, ktoré sú postavené s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

Článok 1
Úvodné ustanovenia.

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, prideľovania 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 obstarať bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Obec Široké zabezpečuje správu bytového domu, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a 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 prideľovania 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 plnom 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 3,5 násobok 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.

d) **Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy**, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2/ príjem nemôže byť vyšší ako 4,5 násobok 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 na tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods.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 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.

6. O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce.

6.1. Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Široké skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:

- dátum podania žiadosti,
- nesmie vlastniť byt, dom,
- 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,
- ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (vyjadrenie odb. lekára), preukaz ZŤP, ZŤPS, invalidný dôchodok (§ 22 odst.3, písm.b/1 zákona č.443/2010 Z.z.),
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- finančné možnosti splácania nájomného (preukázať pravidelný príjem z pracovného pomer, dôchodku, podnikania ...).
- iné dôvody hodné osobitného zreteľa.

6.2. V prípade, že obec bude mať na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

6.3. 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.

7. 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.
Správa a užívanie nájomného bytu

1. Správu nájomných bytov obstaráva obec (správca).

2. Obec prostredníctvom Obecného úradu v Širokom uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu max. na 3 roky, pri bezbariérovom byte v rozsahu stanovenom v Zákone č. 443/2010 Z. z. v pl. znení. Ak o uzavretie nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 odst. 3 uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

3. Nájomná zmluva podľa v § 12 ods.1/ zákona č. 443/2010 Z.z. musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

a) začiatok nájmu,
b) dobu nájmu,
c) výšku mesačného nájomného,
d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
h) skončenie nájmu,
i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
j) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

4. 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. v platnom znení a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce.

5. Obec vedie zoznam žiadateľov o nájomné bývanie, a môže zo zoznamu vyradiť tých žiadateľov, ktorí napriek výzve neaktualizujú požadované údaje do 30 dní od doručenia výzvy.

6. Nájomca do 10 dní od podpisu nájomnej zmluvy uhradí na účet správcu finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadne poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok. Po ukončení nájmu do 10 dní bude po odpočítaní nedoplatkov resp. nákladov na odstránenie prípadného poškodenia bytu nájomcovi zábezpeka bez úročenia vrátená.

7. Obec z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení je povinná vytvoriť „ Fond prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Článok 4
Opakované uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Obec v nájomnej zmluve uvádza 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.

2. O možnosti opakovaného nájmu a opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

3. Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadrí bezodkladne, vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 5
Zánik nájmu

1. 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/.

2. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:
- uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- písomnou dohodou
- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

3. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nájomnej zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať byt v pôvodnom stave v posledný deň trvania nájmu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

4. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodu. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok 6
Ďalšie podmienky nájmu bytov.

1. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

2. 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.

3. 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 v zmysle platných právnych predpisov.

5. Obec počas 30 rokov zabezpečí užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej ku kolaudačnému konaniu a príslušných právnych predpisov.

6. Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt, sú povinní po podpise zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.

Článok 7
Záverečné ustanovenia.

1. Obecné zastupiteľstvo v obci Široké schválilo toto VZN č. 1/2022 dňa 16.6.2022 uznesením č. 209/2022.
2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.
3. Nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia stráca účinnosť a platnosť Všeobecne záväzné nariadenie obce Široké č. 1/2006 o prideľovaní nájomných bytov, ktoré sú postavené z prostriedkov obce a dotácie štátu pre mladé rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím .

Ing. Stanislav Bartoš
starosta obce

Vyvesené: 20.6.2022
Zvesené: