

Všeobecné záväzné nariadenie

O B E C S L A N S K Á H U T A

v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení
v znení neskorších predpisov, zákona č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení
neskorších predpisov, smerníc a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie obce Slanská Huta č. 2 / 2015

o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu v obci Slanská Huta

Návrh tohto Všeobecne záväzného nariadenia (VZN):

- | | |
|--|-------------------|
| - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: | 07.09.2015 |
| - dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: | 07.09.2015 |
| - dátum ukončenia pripomienkového konania: | 23.09.2015 |
| - vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: | 23.09.2015 |

Schválené Všeobecne záväzné nariadenie (VZN):

- | | |
|---|-------------------|
| - na rokovaní Obecného zastupiteľstva dňa: | 30.09.2015 |
| - vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa: | 30.09.2015 |
| - nadobúda účinnosť dňom: | 30.09.2015 |

Obecné zastupiteľstvo obce Slanská Huta, podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a podľa § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Slanská Huta.

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok evidencie žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu nájomných bytov (ďalej len NB) a správy nájomných bytov v bytových domoch, ktoré boli postavené s podporou štátu.
2. Obec Slanská Huta zabezpečuje správu obecných domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Obec vedie evidenciu žiadosti o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme.
4. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR boli využívané na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

§ 2 Charakteristika bytov v bytovom dome

1. Bytom sa na účely tohto VZN rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
2. Týmto VZN sa riadi obec pri uzatváraní nájomných zmlúv na užívanie bytov, ktoré vlastní obec ako i bytov, ktoré obec získala zmluvným prevodom.
3. Obec zachováva po dobu zmluvne určenú trvale charakter nájomných bytov u všetkých bytov, ktoré boli postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

§ 3 Podmienky pridelenia a nájmu bytov pri poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

1. Dotáciu na obstarávanie bytu možno poskytnúť, ak sa žiadateľ zmluvne zaviazal, že:
 - byt prenájme nájomcovi, ktorým môže byť:
 - a) **fyzická osoba**, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len životné minimum)
 - b) **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 podmienku príjmu podľa písm. a),
 - nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,

- nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, obec uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím a ak obec 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,
- v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, a to najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí. Ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1, písm. a), § 3 tohto VZN, obec uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:
 - a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa písm. a) bodu 1, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triaplnásobok životného minima. Zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a VZN
 - b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa písm. a) bodu 1, § 6, prevyšuje triaplnásobok životného minima. Zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.
- prípadná finančná zábezpeka (nájomná kaucia) za užívanie bytu nepresiahne 6-mesačné nájomné, pričom zloženie finančnej zábezpeky sa musí uskutočniť pred podpisom nájomnej zmluvy,
- od nájomcu v súvislosti z uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
- zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov,
- počas doby 30 rokov umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytov a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

§ 4

Podmienky podania a evidovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu a postup pri prideľovaní bytov

1. Žiadosti si podávajú občania starší ako 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie ich evidenciu.
2. O pridelení bytov rozhoduje a nájomné zmluvy za obec podpisuje starosta obce na základe návrhu obecného zastupiteľstva, ktoré určí poradie nájomcov (posudzuje kritéria pri rozhodovaní o pridelení bytu) pre pridelenie a uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Hlavné kritéria pri rozhodovaní o pridelení bytu:
 - žiadateľ, ako aj osoby bývajúce s ním v spoločnej domácnosti, nesmie mať voči obci v deň podania žiadosti o pridelenie bytu žiadne záväzky (dane, poplatky, pôžičky...),
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav žiadateľa a iné sociálne kritéria,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie ošetrojúceho lekára),
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziludských vzťahov,
 - aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci,
 - uprednostňovaní sú žiadatelia s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi,

- ak nie je možné vybrať uchádzačov o byt podľa predchádzajúcich kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt alebo dátum podania žiadosti.
4. Finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie výšky príjmu za rozhodujúce obdobie) žiadateľa preukážu až po zostavení poradia uchádzačov schváleného obecným zastupiteľstvom.
 5. Ak nebudú podmienky výšky príjmu splnené, uchádzač o pridelenie nájomného bytu bude z poradia vyradený.
 6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
 7. Občania a osoby s nimi žijúce v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dobu 1 roka a viac, sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci najneskoršie do 6 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy.
 8. O predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec dorúčením žiadosti na obecný úrad najneskôr 60 dní pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú, s doloženými potvrdeniami o výške príjmu žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok.

§ 5 Nájomné

1. Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé byty podľa platných predpisov.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 6 Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto Všeobecne záväzným nariadením sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto Všeobecne záväznú nariadenie obce Slanská Huta bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Slanskej Hute dňa 30.09.2015 uznesením č. B/19/2015.
5. Toto Všeobecne záväznú nariadenie nahrádza VZN č. 1/2011 a nadobúda účinnosť dňom schválenia Obecným zastupiteľstvom obce Slanská Huta.

V Slanskej Hute, 30.09.2015

Daniel Stančík, v.r.
starosta obce