

OBEC DOLNÉ SRNIE

**Všeobecné záväzné nariadenie obce Dolné Srnie
č.2/2017
o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie**

Návrh tohto nariadenia (VZN):

- a) vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:12.06.2017
- b) zvesený dňa: 28.06.2017

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN:

- k návrhu VZN neboli predložené žiadne pripomienky

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Dolnom Srní dňa 29.06.2017 uznesením
č. 148/2017

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Dolné Srnie

VZN nadobúda účinnosť dňom 19.07.2017

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Srní na základe §6 zák. SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č.443/2010 Z.z. z 26.10.2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

vydáva pre územie Obce Dolné Srnie

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Dolné Srnie č.2/2017 „o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie“

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky prijímania a evidencie žiadostí, pridelenia, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č.443/2010 Z.z. z 26.10.2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Dolné Srnie bude po odkúpení bytových domov od investora na území obce Dolné Srnie zabezpečovať správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne 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 (vzor žiadostí o pridelenie nájomného bytu je prílohou VZN č.2).
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 nájmu bytov

1. Nájomné byty sú určené pre bývanie poskytované oprávneným fyzickým osobám s trvalým bydliskom v obci Dolné Srnie, pochádzajúcim z obce Dolné Srnie a ostatných občanov, ktorí si podali žiadosť a spĺňajú stanovené podmienky na pridelenie nájomného bytu.
2. Nájomné byty možno prideliť oprávnenej fyzickej osobe – žiadateľovi (ďalej len „žadateľ“), ak je evidovaný v zozname o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vedený na obecnom úrade.
3. Nájomca musí spĺňať podmienky uvedené v § 11, § 12 a § 22 zákona č.443/2010 Z.z.
4. Nájomca preukáže schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami.
5. Na základe uvedených ustanovení:

- I. **Maximálny príjem** žiadateľa o nájomný byt alebo 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, príjem **nemôže byť vyšší ako triaplnásobok životného minima.**
- II. **Maximálny príjem** domácnosti za predchádzajúci rok najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:
- ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - ak aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, len v 10% obstarávaných nájomných bytov.
- Pri **opakovanom uzavretí** nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2., **príjem nemôže byť vyšší ako štyriaplnásobok životného minima.**
- Životné minimum sa počíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 - 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 zmysle § 12 odst. 7 a 8 zákona je nájomca v obci Dolné Srnie povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy a najneskoršie pri uzatváraní nájomnej zmluvy, uhradiť obci finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného na účet zriadený obcou v banke a to na účely a za podmienok stanovených v Zásadách tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu.
 - V zmysle § 18 odst.2 zákona č.443/2010 vlastník tvorí z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. Ostatné podmienky tvorby a použitia sú stanovené Smernicou o fonde opráv.

Článok 3 Postup pri pridelovaní nájomných bytov

- O pridelovaní bytu rozhoduje:
 - u novopostavených bytových domov Obecné zastupiteľstvo na návrh starostu obce. Každú žiadosť prerokuje Obecné zastupiteľstvo, v súlade s podmienkami určenými v tomto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt,
 - pri uvoľnení používaného bytu starosta po prerokovaní na zasadnutí Obecného zastupiteľstva.
- Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria,
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medzil'udských vzťahov,
- aktivity občana a jeho rodiny v obci,
- miesto trvalého bydliska,
- finančné možnosti splácania nájomného (preukázať schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami) aspoň jeden z manželov (spolubývajúcich) je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí v čase podania žiadosti, schválenia a bývania, - dátum podania žiadosti.

Obec Dolné Srnie zverejní zápisnicu o určení nájomcov a vyzve uchádzačov na podpis nájomnej zmluvy.

3. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
5. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
6. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl.2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
7. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. § 12, odst.3.
8. Obec môže prenajať 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, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však jeden byt.

Článok 4 Zánik prenájmu nájomného bytu

1. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12.00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
2. Prenájom nájomného bytu zanikne písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
3. Prenájom nájomného bytu zanikne písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa prihliada na ustanovenia §710 Občianskeho zákonníka.
4. Po prerokovaní Obecného zastupiteľstva obce Dolné Srnie a so súhlasom starostu obce, v súlade s § 711 Občianskeho zákonníka môže obec vypovedať nájom pred skončením doby určitej, ako i z dôvodu ak nájomca: a) nespĺňa podmienky uvedené

- v čl.2, tohto VZN,
- a) hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Článok 5 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Dolné Srnie č.2/2017 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 29.06.2017 uznesením č. 148/2017
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť po uplynutí 15 dňa od zverejnenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Dolnom Srní.

V Dolnom Srní, dňa 29.06.2017



Ing. Miroslav Skovajsa
starosta obce