

**Všeobecne záväzného nariadenia
Obce Slovenské Ďarmoty č. 1 /2016
o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce.**

Obecné zastupiteľstvo v Slovenských Ďarmotách na základe § 6 zákona SNR č. 369 / 1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení v znení neskorších predpisov a doplnkov, podľa zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a podľa zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona č.134/2013 Z.z. a zákona č.277/2015 Z.z.

vydáva

toto Všeobecne záväzné nariadenie č.1 /2016 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve Obce Slovenské Ďarmoty, ktoré sú zrealizované s podporou štátu.

**§1
Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Slovenské Ďarmoty (ďalej len nájomné byty), ktoré sú financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len podpora), s pomocou ŠFRB a z vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

**§2
Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov a podmienky pridelenia obecných
nájomných bytov**

1. Žiadosti o pridelenie bytu (ďalej ako žiadosť) eviduje Obecný úrad Slovenské Ďarmoty (ďalej len obecný úrad).
2. Žiadosť musí byť vyhotovená v písomnej forme.
3. Žiadateľom môže byť:
 - a) fyzická osoba spôsobilá na právne úkony,
 - b) fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, ak nájomný byt žiada pre fyzickú osobu, s ktorou je v pracovnom alebo v obdobnom pracovnom vzťahu.
4. Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu musí spĺňať podmienky určené týmto VZN, podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. O prijatých žiadostiach vedie Obecný úrad Slovenské Ďarmoty osobitnú evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu (ďalej len ako „evidencia“) . Po posúdení žiadosti Obecný úrad Slovenské Ďarmoty informuje žiadateľa o zaradení, resp. nezaradení do evidencie.
6. V prípade, že žiadosť neobsahuje dostatočné a úplné údaje potrebné k rozhodovaniu, vyzve obecný úrad žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote.
7. Žiadateľ je povinný :
 - a) doplniť na požiadanie Obecného úradu Slovenské Ďarmoty (ďalej len obecný úrad) neúplne vyplnenú žiadosť a ostatné údaje, ktoré tvoria kritériá pre výber žiadateľov,
 - b) spolupracovať s Obecným úradom Slovenské Ďarmoty pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,

- c) v žiadosti uvádzať pravdivé údaje týkajúce sa jeho sociálnej a bytovej situácie a bezodkladne pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia žiadosti v evidencii.
8. Žiadateľ, ktorý si nespĺní povinnosti podľa odseku 7, nebude zaradený do evidencie žiadateľov, resp. bude z tejto evidencie vyradený. O tejto skutočnosti bude písomne vyzoomený.
9. Obecny úrad nezaradí do evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý je v omeškani s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči prenajímateľovi, vrátane príslušenstva.
10. Obecny úrad vyradí z evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý sa po zaradení žiadosti do evidencie dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči prenajímateľovi, vrátane príslušenstva.
11. Obecny úrad písomne informuje žiadateľov o nezaradení ich žiadosti alebo o vyradení ich žiadostí z evidencie a o dôvode nezaradenia alebo vyradenia do 30 dní odo dňa vyradenia žiadateľa z evidencie, alebo nezaradení žiadosti do evidencie.
12. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na dobu: konca kalendárneho roka, v ktorom sa žiadosť podala, v prípade splnenia nasledovných podmienok:
- a/ dovŕšením veku 18 rokov,
 - b/ ženatý – vydatá,
 - c/ druh – družka,
 - d/ slobodný – slobodná,
 - e/ žiadatelia môžu byť občanmi SR a EÚ.
13. Podmienky pridelenia nájomných bytov do prenájmu:
- a/ žiadateľ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom obecného bytu,
 - b/ žiadateľ nemá voči obci žiadne neuhradené nájomné,
 - c/ žiadateľ musí mať stále zamestnanie / aspoň jeden člen domácnosti /,
 - d/ nájomcom bytu môže byť len fyzická osoba:
1. žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 2. žijúca v domácnosti s mesačnými príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov Obce Slovenské Ďarmoty,
 3. ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 4. osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
14. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 13 písm. d)1a2 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
15. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
16. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
17. O prideľovaní bytov rozhoduje starosta obce Slovenské Ďarmoty a Obecné zastupiteľstvo v Slovenských Ďarmotách.

§3

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájom vzniká na základe písomnej nájomnej zmluvy, pričom práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Obec nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občanom so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.
3. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
4. V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone 443/2010 v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 zákona 443/2010 môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b).
6. Od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy sa nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
7. Zachová sa nájomný charakter bytov obstaraných podľa tohto zákona po dobu najmenej 30 rokov.
8. Prenajímateľ nájomného bytu, nájomca a jeho domácnosť umožnia po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, tento záväzok sa premietne aj do nájomnej zmluvy.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.

§4

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby počas trvania nájmu prenajímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond prevádzky, údržby a opráv, a to minimálne 0,5 % z obstarávacej ceny bytového domu.

§5

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu.
2. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a stočného je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.
3. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa resp. v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Slovenských Ďarmotách. Nájomné je splatné do 15 dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca.

§6

Podnájom bytu

1. Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

§7

Užívanie bytu na iné účely ako na bývanie

1. Nájomný byt nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.
2. V nájomných bytoch nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.

§8

Záverečné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie Obce Slovenské Ďarmoty o prenájme obecných nájomných bytov bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Slovenských Ďarmotách, č. 51/2016 zo dňa 14.12.2016.
2. Návrh VZN bolo zverejnené dňa 30.11.2016.
3. VZN nadobúda účinnosť 1.1.2017.



Arayová
Mgr. Denisa Árvayová
starostka obce

NÁVRH NABÝVAJ
VZN VYHODNUTÉ 14.12. 2016.
VZN ZVEREJNENÉ 31.1. 2017.