    Všeobecne záväzné nariadenie

                                    obce  Liptovská Kokava   č. 5/2015

=========================================================

Obec Liptovská Kokava 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 dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č.150 z 15.05.2013 v platnom znení, vydáva pre územie obce nasledovné všeobecne záväzné nariadenie.

 VZN od 01.01.2016 na základe novelizácii uvedených zákonov schválených na zasadnutí NR SR 22.09.2015 :

-    Zákon č.277 z 22.septembra 2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.443/2010 Z.z.

     o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č.134/2013 Z.z.

-   Zákon č.276 z 22.septembra 2015,ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.150/2013 Z.z.

    O Štátnom fonde rozvoja bývania

                                           Všeobecne záväzné nariadenie

                                                   Podmienky

nájmu, kritéria a postup prideľovania nájomných bytov v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce Liptovská Kokava, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci, 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 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 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

2/ Obec Liptovská Kokava zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č.182/1993 Z.z. .

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 minimálne 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 pl. 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 triapolnásobok 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 obyva-teľov obce a to max. 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.

Pri opakovanom uzavretí novej nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2/ príjem nemôže byť vyšší ako štyriapolnásobok životného minima.

3/ Životné minimum sa vypočítava zo súm životného minima platných k 31.decembru

predchádzajúceho roku.

4/ 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 pl. znení /bezbariérový byt/.

          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.

          O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe:

Alternatíva : 1

- Návrhu  Sociálnej a bytovej komisie, ktorá posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy a návrhu Obecného zastupiteľstva

Alt.2:

- Výsledkov  l o s o v a n i a  žiadateľov , ktorí podľa Sociálnej komisie spľňajú podmienky

na pridelenie nájomného bytu

1/ Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Liptovská Kokava

    skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:

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

     pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria,

   - domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

   - členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím /vyjadrenie odb.lekára,

     preukaz ZŤP, ZŤP/S, invalidný dôchodok / § 22 odst.3, písm.b/1 zákona č.443/2010 Z.z.

     v platnom znení/

  - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov

  - dátum podania žiadosti

  - finančné možnosti splácania nájomného /preukázať aktuálny príjem/

  -  iné dôvody hodné osobitného zreteľa

2/ Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým bydliskom

v obci a rodiny s maloletými deťmi.

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.

4/ Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný

byt na dlhšie obdobie ako jeden rok, sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.

5/ Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku  a to sumu  vo výške max. 6 – mesačného nájmu podľa Zásad jej zloženia, použitia a vyspo-riadania schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť a kľuč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.

    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.

Ďalšie podmienky nájmu bytov:

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

2/  Obecný úrad uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú  max. na 3 roky,

pri bezbarierovom byte v  rozsahu stanovenom v Zákone č.443/2010 Z.z. v pl.znení.

Ak o uzavretie nájomnej zmluvy 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/ 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, dôvod na ukončenie nájomného vzťahu

výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

4/ 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, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie

bytovej náhrady /§ 711 odst.1 písm.c/ Obč.zákonníka/.

5/ Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

 6/ Po zániku nájmu dohodnutého na určitý čas /nájom na dobu určitú/ nemá nájomca právo

na bytovú náhradu. Užívanie nájomného bytu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá obci právo

podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

7/ V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie novej zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa paragrafu 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce.                                                     -    4    -

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

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

                                                         Článok 4

1/Výšku ročného nájmu stanovuje obec dohodou po prejednaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva max. do výšky 5 % obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č.01/R 2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy uzavretej s MDVRR SR o poskytnutí dotácie.

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

3/ Obec na zabezpečenie platenia nájomného a prevádzky bytových domov prijme

„Zásady postupu voči neplatičom nájmu“ v zmysle platných právnych predpisov.

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

5/ Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca v zmysle príslušných právnych predpisov.

                                               Záverečné ustanovenia

Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci dňa 27.11.2015

1/ Obecné zastupiteľstvo v obci Liptovská Kokava

schválilo toto VZN č.5/2015 dňa 14.12.2015

2/ Všeobecne záväzné nariadenie nadobudlo účinnosť a platnosť dňa   01.01.2016

3/ Dňom nadobudnutia účinnosť tohto nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č.1/2009 zo dňa 30.01.2009

                                                     Starosta obce

                                                 Ing. Július Porubän