



**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2018
o podmienkach a spôsobe pridelovania nájomných bytov
v obecných nájomných bytoch v obci Licince**

OBEC LICINCE

Schválené na 1. riadnom zasadnutí OZ konaného dňa 20.12.2018, uznesenie č. 10/2018

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2018
o podmienkach a spôsobe pridelovania nájomných bytov v obecných nájomných bytoch
v obci Licince**

Obecné zastupiteľstvo Obce Licince, na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „Zákon“)

vydáva

toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) o pridelovaní nájomných bytov obstaraných z prostriedkov obce a s podporou štátu.

**Čl. I
Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok pridelovania obecných bytov, prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a spôsobu výpočtu nájomného v obecných bytoch. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania nájomných a ďalších náležitostí len v prípade bytov, ktoré sú vo vlastníctve obce Licince. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Obec Licince je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
6. VZN pripúšťa nárok na uzavretie nájomnej zmluvy aj zamestnancom v pracovnom pomere s obcou.

**Čl. II
Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

1. Nájomné bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

- a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúc v domácnosti s mesačným 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
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) Osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 a), 2 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Licince, pochádzajúcich z obce Licince a tiež i pre ostatných občanov SR. Výnimku v tomto prípade povoľuje starosta obce.
 6. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na Obecnom úrade v Licinciach na zaevidovanie.
 7. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - b) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.
 8. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:
 - a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - b) je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - c) je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - d) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Licince.
 9. Obec Licince skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Neúplnú žiadosť je žiadateľ povinný doplniť po písomnej výzve obce Licince, v nej stanovenej lehote. O zaradení alebo nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov

o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou.

Čl. III

Postup pri pridelo'ovaní nájomných bytov

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu prerokuje komisia pri OZ a v súlade s podmienkami určenými VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomný byt.
2. Obecný úrad pripraví zoznam žiadateľov o byt, ktorí spĺňajú podmienky pridelenia bytu.
3. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. Stav a iné sociálne kritériá,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
 - c) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - d) aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
 - f) iné kritériá (odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci).

Čl. IV

Nájomná zmluva

1. Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s § 12 zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky. Výnimku v týchto bytoch tvoria žiadatelia, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 10 rokov.
4. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 2 tohto VZN.
5. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.
6. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje starosta obce.

Čl. V

Výpočet nájomného za byty

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Výška nájomného v obecných nájomných bytoch je určená z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.

3. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby služieb spojených s užívaním bytu, napr. dodávka pitnej a úžitkovej vody, odvádzanie odpadovej vody, dodávka tepla na vykurovanie a prípravy teplej úžitkovej vody, osvetlenie spoločných priestorov a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
4. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Čl. VI

Zánik nájmu

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle § 710-711 Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Licinciach dňa 20.12.2018 uznesením č. 10/2018 a účinnosť nadobúda dňa 03.01.2019.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti VZN sa ruší VZN č. 1/2013.

Ing. Ladislav Mikláš
starosta obce