

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2016 o prenajímaní bytov vo vlastníctve Obce Nižná

Obec Nižná v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a s § 12 ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o prenajímaní bytov vo vlastníctve Obce Nižná (ďalej len „nariadenie“).

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto nariadenia je stanovenie podmienok a postupu pri pridelení a užívaní nájomných bytov a opakovanom nájme nájomných bytov vo vlastníctve Obce Nižná (ďalej len „obec“).
2. Toto nariadenie upravuje:
 - a) postup pri podávaní žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu (ďalej len „nájomný byt“),
 - b) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať,
 - d) posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - e) postup pri pridelení nájomných bytov,
 - f) podnájom nájomného bytu a výmenu nájomných bytov,
 - g) ohlasovaciu povinnosť správcu,
 - h) zánik nájmu bytu.
3. Bytový fond obce, na ktorý sa vzťahuje toto nariadenie, tvoria nájomné byty:
 - a) v bytových domoch vo vlastníctve obce postavených z finančných prostriedkov obce a s podporou štátu (ŠFRB),
 - b) ostatné nájomné byty vo vlastníctve obce.
4. Správu nájomných bytov vykonávajú Technické služby Nižná, Hviezdoslavova 330, 027 43 Nižná, IČO: 31917071.

Článok 2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Obec môže prideliť nájomný byt vo svojom vlastníctve iba na základe písomnej žiadosti fyzickej osoby. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spolu so súhlasom na spracovanie osobných údajov podáva žiadateľ na predpísanom tlačive príslušnej organizačnej zložke Obecného úradu v Nižnej (ďalej len „obecný úrad“). Vzor žiadosti je Prílohou č.1 tohto nariadenia.

2. Informácie súvisiace s pridelovaním nájomných bytov poskytuje príslušná organizačná zložka obecného úradu, ktorá tiež vydáva tlačivá žiadosti o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia, ako i požadované doklady potrebné k podaniu žiadosti.
3. Príslušná organizačná zložka obecného úradu v rámci svojich možností preverí opodstatnenosť každej žiadosti a túto, v prípade splnenia požadovaných kritérií, zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú po dobu päť rokov. Po uplynutí tejto doby sa žiadosť z evidencie vyradí.
4. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, príslušná organizačná zložka obecného úradu do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti.
5. Ak žiadateľ nedoplní svoju žiadosť o údaje a doklady uvedené v písomnej výzve v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.
6. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb, a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
7. Žiadateľ je povinný každoročne k dátumu 31.marca príslušného roka aktualizovať žiadosť o pridelenie nájomného bytu a predložiť doklad o príjmoch domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok bez vyzvania.
8. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu možno spolu s požadovanými dokladmi podať osobne v podateľni obecného úradu alebo zaslať poštou na adresu obecného úradu.

Článok 3

Zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie z evidencie

1. Žiadateľ sa zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:
 - a) podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná,
 - b) ku dňu podania žiadosti dovŕšil 18 rokov, s výnimkou osôb, ktoré uzavreli manželstvo pred dovŕšením 18 rokov veku,
 - c) má trvalý pobyt na území obce, v prípade, že uchádzač nemá trvalý pobyt na území obce, ale je na území obce zamestnaný, jeho žiadosť sa bude posudzovať individuálne na obecnom zastupiteľstve,
 - d) žiadateľ alebo manžel/manželka, druh/družka žiadateľa nie je nájomcom družstevného bytu, nie je vlastníkom bytu alebo domu a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu; tieto skutočnosti preukazuje žiadateľ čestným vyhlásením,
 - e) je schopný platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, pričom túto skutočnosť preukáže formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov),
 - f) ku dňu podania žiadosti má uhradené všetky záväzky voči obci, pričom o tejto skutočnosti urobí čestné vyhlásenie,
 - g) nepriaznivú bytovú situáciu si nespôsobil vlastným konaním.

2. Žiadateľ sa vyradí z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:
 - a) prestane spĺňať jednu z podmienok ustanovených v čl. 3 ods. 1 tohto nariadenia,
 - b) nenahlási zmeny údajov podľa čl. 2 ods. 6 tohto nariadenia,
 - c) nesplní povinnosť stanovenú v čl. 2 ods. 7 tohto nariadenia,
 - d) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - e) bol v minulosti nájomcom nájomného bytu a nájom bytu zavinením nájomcu zanikol,
 - f) bol vlastníkom bytu alebo rodinného domu a tento mu bol odňatý exekúciou.

Článok 4 **Posudzovanie žiadostí**

1. Žiadosti zaradené do evidencie žiadateľov posudzuje Bytová komisia pre pridelovanie nájomných bytov (ďalej len „komisia“).
2. Komisia má troch členov a je zložená z predsedu sociálno-zdravotnej komisie, riaditeľa Technických služieb Nižná a zamestnanca vecne príslušnej organizačnej zložky obecného úradu, ktorého vymenúva starosta. Komisia sa utvára na dobu funkčného obdobia orgánov samosprávy obce zvolených v ostatných voľbách.
3. Komisia zasadá podľa potreby. Zasadnutie komisie zvoláva a vedie zamestnanec vecne príslušnej organizačnej zložky obecného úradu.
4. V osobitných prípadoch, ak ide o naliehavú potrebu občana alebo obce, je možné prideliť žiadateľovi nájomný byt na základe rozhodnutia starostu obce bez posúdenia predmetnej žiadosti a ostatných žiadostí komisiou.
5. Naliehavou potrebou sa rozumie:
 - a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
 - b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom vo verejnom záujme podieľa v sociálnej, zdravotnej, ekonomickej alebo inej spoločenskej oblasti na rozvoji obce a jeho občanov.
6. Žiadateľ, ktorý žiada o pridelenie bytu z dôvodu mimoriadne tiesnivej a havarijnej situácie, musí tieto skutočnosti preukázať predložením relevantných dokladov.
7. So žiadateľom podľa čl. 4 ods. 5 písm. b) možno uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu vykonávania funkcie alebo činnosti, ktorá je v prospech obce a jeho občanov ak takúto dobu možno vopred určiť, inak najdlhšie na dobu 1 rok. V takomto prípade nie je podmienkou trvalý pobyt žiadateľa na území obce.

Článok 5 **Postup pri pridelovaní bytu do nájmu**

1. Komisia na základe bodovacieho systému pri posudzovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu podľa pridelených bodov vytvorí poradie žiadateľov o byt a navrhne pridelenie bytu. Kritéria pre zoznam žiadateľov na obecné byty s bodovým ohodnotením je Prílohou č. 2 tohto nariadenia.

2. Nájomná zmluva môže byť uzatvorená buď na dobu určitú, najmenej však na 3 mesiace, alebo na dobu neurčitú. V prípade bytov v bytových domoch postavených s podporou ŠFRB, komisia pri návrhoch na pridelenie nájomných bytov preverí splnenie podmienok u žiadateľov o nájom bytu, stanovených v osobitných právnych predpisoch týkajúcich sa poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov postavených s podporou ŠFRB. Tieto byty si zachovávajú charakter nájomných bytov minimálne 30 rokov od odovzdania do užívania a nájomná zmluva na ne bude uzatváraná na dobu určitú a to najviac na 3 roky, ak zákon neurčuje inak.
3. S nájomcom, ktorý pri skončení nájmu naďalej spĺňa podmienky pre zaradenie do evidencie žiadateľov a počas celej doby nájmu si riadne plnil povinnosti ustanovené týmto nariadením a osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi nájom bytu, obec opätovne uzatvorí nájomnú zmluvu v súlade s týmto nariadením.
4. V nájomnej zmluve musí byť upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nie je možné od nájomcu požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
5. Ak žiadateľ bez vážneho dôvodu v určenej lehote, najviac však do 15 dní od vyzvania neuzatvorí nájomnú zmluvu, takémuto žiadateľovi sa pridelenie bytu do nájmu zruší a bude vyradený z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
6. Mimo poradníka možno s uchádzačom podpísať nájomnú zmluvu v tom prípade ak sa zaviazá uhradiť nájomné za nájomcu, ktorému bola v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka daná výpoveď a poskytne mu náhradné bývanie.
7. Podmienkou pridelenia bytu je:
 - a) zloženie finančnej zábezpeky za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
 - b) ak ide o byty obstarané podľa zákona musí nájomca umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu pričom tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
8. Za užívanie bytu hradí nájomca úhrady za užívanie bytu v pravidelných mesačných splátkach. Výška mesačnej úhrady sa skladá z:
 - a) úhrady nájomného,
 - b) príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu,
 - c) príspevku na správu,
 - d) poplatkov za spotrebu energií spojených s užívaním bytu (teplo, TÚV, elektrina spoločných priestorov a pod.)

Článok 6

Výmena bytov a podnájom bytu

1. Výmenu bytov, ktoré boli pridelené nájomcom do nájmu, môžu nájomcovia uskutočňovať len po predchádzajúcom súhlase obce ako vlastníka bytu. Súhlas obce aj dohoda o výmene bytov musia mať písomnú formu.
2. Obec udelí súhlas s výmenou bytu len v prípade, ak nájomcovia obecných bytov, o výmenu ktorých ide, nemajú žiadne nedoplatky na nájomnom, na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a vo fonde prevádzky, údržby a opráv.
3. Prenajatý byt alebo jeho časť môže jeho nájomca prenechať do podnájmu inej fyzickej osobe len na základe zmluvy o podnájme a len s písomným súhlasom obce ako prenajímateľa.

Článok 7

Ohlasovacia povinnosť

1. Správca obecného bytového fondu je povinný vlastníčkovi ohlásiť bez odkladu:
 - a) uvoľnenie bytu,
 - b) byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - c) byt, kde nájomca zomrel,
 - d) protiprávne obsadenie bytu cudzou osobou,
 - e) byt, kde bez súhlasu majiteľa bol nast'ahovaný podnájomca,
 - f) byty, u ktorých dôjde k výmene bez súhlasu vlastníka,
 - g) byt, ktorý sa nedá užívať,
 - h) byt, ktorý nájomca chce dať do podnájmu inému,
 - i) byt, ktorý správca navrhuje na odňatie z dôvodu porušovania domového poriadku nájomcom.

Článok 8

Zánik nájmu bytu

1. V prípade porušovania povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, pokiaľ nedôjde k náprave ani na základe opakovanej výzvy, obec pristúpi k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok 10

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Otázky súvisiace s nájmom bytu neupravené týmto nariadením sa riadia podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Žiadatelia, ktorí pred nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia podali na obecný úrad žiadosť o pridelenie nájomného bytu, sú povinní podanú žiadosť do troch mesiacov od jeho účinnosti uviesť do súladu s ustanoveniami tohto nariadenia. Žiadosti, ktoré po uplynutí lehoty troch mesiacov nebudú spĺňať podmienky ustanovené týmto nariadením budú vyradené z evidencie.

3. Týmto nariadením sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Obce Nižná č. 1/2007 o prenajímaní bytov bytovým fondom Obce Nižná zo dňa 5.2.2007.
4. Návrh nariadenia bol vyvesený na úradnej tabuli obce a zverejnený na internetovej stránke obce dňa 31.03.2016.
5. Toto nariadenie:
 - a) bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej č.6/2/2016 zo dňa 26.4.2016
 - b) bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa 27.4.2016
 - c) a nadobúda účinnosť dňa: 11.5.2016

Ing. Jaroslav Rosina
starosta obce

ŽIADOSŤ O PRENÁJOM BYTU Z OBCE NIŽNÁ

Dátum podania žiadosti:

Meno žiadateľa:

Trvalý pobyt:

Zamestnanie žiadateľa:

Zamestnanie manžela (manželky):

Číslo telefónu:

1) Žiadam o byt:

- a) garsónka
- b) 1-izbový
- c) 2-izbový
- d) 3-izbový.

2) Stav:

- a) ženatý – vydatá
- b) druh + družka starajúci sa o spoločné nezaopatrené deti
- c) slobodná matka, vdova/ vdovec - starajúci sa o nezaopatrené dieťa, rozvedený rodič, ktorému boli zverené deti do výchovy
- d) rozvedený/á (býva v spoločnej domácnosti s rozvedeným manželom/manželkou)
- e) slobodný/á, rozvedený/ á nebýva v spoločnej domácnosti s rozvedeným manželom/manželkou a neboli im zverené deti do výchovy.

3) Počet členov v domácnosti vrátane detí:

4) Počet detí žiadateľa:

5) Súčasný bývanie:

- a) rodinný dom
- b) byt v súkromnom vlastníctve
- c) obecný byt
- d) podnájom.

6) Zdravotné a sociálne kritérium:

- a) trvale ležiaci člen rodiny
- b) vozičkár .
- c) zdravotný stav vyžadujúci bývanie v DOS, choroba vyžadujúca oddelené bývanie vzhľadom na závažnosť ochorenia (na základe lekárskeho posudku)
- d) závažnosť bytu (potvrdenie hygienika alebo stavebného úradu)
- e) sociálne nevhodné prostredie (psychické a fyzické týranie, odchovanci z ÚSS)

POZNÁMKA:

Pri rovnakom počte dosiahnutých bodov alebo pochybností o správnosti rozhodnutia bytovej komisie je rozhodujúci dátum podania žiadosti a pomocné kritéria - školská dochádzka, spoločenská prispôsobivosť a hygienické návyky.

Kritéria, ktoré platia pri posudzovaní zariadenia do poradníka čakateľov, musí uchádzač spĺňať aj v dobe pridelovania bytu.

V prípade uverejnenia nepravdivých údajov v žiadosti o pridelenie bytu bude žiadateľ vyradený z poradníka.

Každý uchádzač o byt je povinný žiadosť o pridelenie bytu každoročne obnovovať vždy do 31. marca príslušného roka.

Prehlasujem, že ja ani moja manželka resp. druh, družka, vdovec, vdova nie som vlastníkom bytu, rodinného domu a mám voči obci uhradené všetky záväzky.

Vyššie uvedené údaje sú pravdivé a beriem na vedomie, že v prípade zistenia nesprávnych údajov obec neuzavrie so mnou nájomnú zmluvu.

PODPIS ŽIADATEĽA:

.....

KRITÉRIA PRE ZOZNAM ŽIADATEĽOV NA OBECNÉ BYTY S BODOVÝM OHODNOTENÍM

Kritériá	Body
1 . Za každý rok od prvého podania žiadosti (od kedy je žiadosť podaná)	1
2. Stav žiadateľa	
a) slobodný, rozvedený (nebýva v spoločnej domácnosti s rozvedeným manželom a neboli mu zverené deti do výchovy), vdova, vdovec, dôchodca	1
b) rozvedený (býva v spoločnej domácnosti s rozvedeným manželom)	1
c) ženatý – vydatá	2
d) slobodná matka, vdova - starajúca sa o nezaopatrené dieťa, rozvedený rodič, ktorému boli súdom zverené deti do výchovy	2
3. Počet členov domácnosti vrátane detí - 1 člen	0
2 členovia	1
3 členovia	2
4 členovia	3
5 členovia	4
atď.	
Za každého ďalšieho člena domácnosti z ďalšej generácie mimo detí + 1 bod.	
4. Počet detí žiadateľa:	
bezdetný	0
1 dieťa	1
2 deti	2
3 deti	3
atď.	
5. Zdravotné a sociálne kritérium	
a) trvale ležiaci člen rodiny	5
b) vozičkári	4
c) zdravotný stav vyžadujúci bývanie v DOS, choroba vyžadujúca oddelené bývanie vzhľadom na závažnosť ochorenia (posúdi sociálno-zdravotná komisia na základe lekárskeho posudku)	3
d) závadnosť bytu /potvrdenie hygienika alebo stavebného úradu.....	1
e) sociálne nevhodné prostredie (psychické a fyzické týranie, odchovanci z ÚSS bez rodinného zázemia).....	1

Pri rovnakom počte dosiahnutých bodov alebo pochybnosti o správnosti rozhodnutia bytovej komisie je rozhodujúci dátum podania žiadosti a pomocné kritéria: školská dochádzka, spoločenská prispôsobivosť a hygienické návyky.

Kritériá, ktoré platia pri posudzovaní do zaradenia do poradovníka čakaťel'ov, musí uchádzač spĺňať aj v dobe prideľovania bytu.

V prípade uverejnenia nepravdivých údajov v žiadosti o pridelenie bytu bude žiadateľ vyradený z poradovníka.

V prípade rovnakého počtu bodov pristúpi sa k losovaniu príslušného bytu.