



OBEC ĎANOVÁ

VZN č. 3/2016

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Ďanová č. 3/2016 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce

Obecné zastupiteľstvo v Ďanovej podľa §4 a §6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona SNR c. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie obce (ďalej ako „VZN“)

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov obce Ďanová (ďalej len „nájomné byty“) postavených s podporou štátu – Dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania SR
2. Nájomné byty sa budú využívať na nájom najmenej 40 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na byty pridelované nájomcom podľa tohto VZN sa nevzťahuje zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov)

§ 2

Podmienky pre poskytnutie sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom minimálne 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom minimálne 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima ak:
 - b1) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - b2) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - b3) aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce
3. Pri výbere nájomníkov budú uprednostnení uchádzači s trvalým pobytom v Ďanovej viac ako 1 rok.
4. Žiadateľ ani jeho manžel/ka, druh alebo družka o byt nesmú byť výlučnými vlastníckmi ani nájomcami bytu, resp. rodinného domu. V prípade že nebude splnený tento bod, je potrebné doložiť vyhlásenie, ktorým sa zdôvodní žiadosť a následne pridelenie/resp. nepridelenie nájomného bytu bude v pôsobnosti schvaľovania komisiou OZ Ďanová.



OBEC ĎANOVÁ

5. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 sa posudzuje podľa osobitného predpisu t.j. podľa §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 č. 601/2003 Z.z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
6. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom nájom vznikol.
7. Bytové podmienky žiadateľa sa posudzujú v čase podania žiadosti (počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti).
8. Žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov.
9. V prípade ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

§ 3

Podmienky pre vytvorenie poradníka žiadateľov pri pridelení sociálnych bytov

1. Pre pridelenie sociálneho bytu vytvorí prenajímateľ poradník. Zostavením návrhu poradníka je poverená Komisia finančná a sociálna (ďalej len komisia).
2. Poradník žiadateľov o nájomné byty schvaľuje Obecné zastupiteľstvo.
3. Schválené znenie poradníka žiadateľov o nájomné byty bude zverejnené na úradnej tabuli OcÚ a na webovej stránke obce.
4. Poradník neúspešných žiadateľov je záväzný po dobu 1 roka od nevyhovenia žiadosti.
5. O pridelenie konkrétnych bytov žiadateľom sa bude losovať.
6. Mimo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu môže voľný byt prideliť iba starosta obce v prípade, ak ide o verejný záujem obce a to po predchádzajúcom prerokovaní komisie finančnej a sociálnej pri Obecnom zastupiteľstve v Ďanovej a Obecného zastupiteľstva v Ďanovej.

§4

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Každý žiadateľ je povinný vyplniť **Žiadosť o nájomný byt**, ktorá je prílohou č. 1 tohto VZN.
2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradí v akom prišli na obecný úrad v Ďanovej.
3. Na pridelenie nového bytu alebo uvoľneného bytu je potrebné na výzvu obce doložiť nasledovné prílohy:
 - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu alebo rodinnému domu
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok
 - c) potvrdenie o inom príjme za predchádzajúci kalendárny rok – podľa §3 a 4 zák. č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - d) v prípade detí sa predkladá potvrdenie o návšteve školy
 - e) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
4. Komisia skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a priložených prílohách. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.



OBEC ĎANOVÁ

5. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
6. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí troch rokov v prípade stáleho záujmu o takýto prenájom bytu žiadateľ písomne oznámi obecnému úradu svoj záujem a doplní aktuálne údaje. Ak žiadateľ takto nevykoná, jeho žiadosť bude vyradená z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
7. Ak je voľný byt pre zdravotne postihnutého občana a obcou nie je evidovaná žiadosť takéhoto občana, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva sa na takýto byt uzavrie najviac na jeden rok. Po zaradení žiadosti občana so zdravotným postihnutím, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na byt.
8. Pridelenie nájomného bytu, žiadosť o predĺženie už prideleného bytu po uplynutí troch rokov pôvodným nájomcom a výmenu bytov medzi nájomcami navzájom schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
9. Obec prenájme najviac 10 % bytov, minimálne však jeden byt osobám, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce a to bez ohľadu na ich výšku príjmu. Tento byt môže nájomca užívať počas výkonu vyššie uvedených potrieb, eventuálne počas výkonu práce pre obec.

§ 5

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nepresiahne desať rokov.
2. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené Vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z. pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V – 1/2004; ak takýto občan nepožiadaval o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
3. Nájomník obecného nájomného bytu, ak má o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle tohto VZN záujem, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Ďanovej žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v nenaplnení ustanovení § 711 ods. 1 písmen c), d), g) občianskeho zákonníka; opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa § 2 číslo 1.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu bude od budúceho nájomcu požadovaná finančná zábezpeka a to 3 mesačných splátok nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy.

§ 6

Povinnosti prenajímateľa

- 1) Zmluva o nájme nájomného bytu sa uzatvára na základe uznesenia obecného zastupiteľstva
- 2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.



OBEC ĎANOVÁ

§ 7

Povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
- 2) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
- 3) Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu.
- 4) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie plnú zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
- 5) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, Obec Ďanová zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

§ 8

Zánik nároku na byt

1. Nájomca je povinný do 15 dní od oznámenia o pridelení bytu v bytovom dome podpísať nájomnú zmluvu.
2. Pokiaľ v stanovenej lehote nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.
3. Nájomca nájomného bytu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné užívať.

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle § 5.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Ďanová a nájomcom.
3. Správca je povinný vlastníčkovi bytov ohlásiť bez odkladu:
 - uvoľnenie bytu,
 - nevyužívanie bytu z akéhokoľvek dôvodu,
 - neplnenia si povinnosti nájomcom podľa nájomnej zmluvy.
4. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi.
5. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Ďanová výpoveď nájmu obcou Ďanová alebo správcom nastáva ak nájomca
 - a) Nespĺňa podmienky stanovené v § 2 predmetného VZN,
 - b) Porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) Alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,



OBEC ĎANOVÁ

d) Využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Ďanová ako vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ako nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatých nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,

e) Nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.

6. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 9

Záverečné ustanovenie

VZN č. 3 /2016 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Ďanová bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Ďanovej č. 54 - 2016 zo dňa 15.12.2016.

Toto VZN obce Ďanová nadobúda účinnosť od 01. 01. 2017

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce dňa: 16.12.2016

VZN zvesené z úradnej tabule obce a z internetovej stránky obce dňa: 31.12.2016

Ing. Miroslav Ďanovský
starosta obce



OBEC ĎANOVÁ

Obec Ďanová
Ďanová č. 22

038 42 Příbovce

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ:

Meno a priezvisko: rodinný stav

Dátum narodenia: Zdravotné postihnutie áno - nie*

Adresa trvalého pobytu:

Adresa prechodného pobytu:

Zamestnávateľ žiadateľa:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu:

(osoby, ktorých prijmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský pomer	Zdravotné postihnutie
-------------------	-----------------	-------------------	-----------------------

.....áno - nie*

.....áno - nie*

.....áno - nie*

.....áno - nie*

.....áno - nie*

Žiadam o pridelenie: (zakrúžkujte požadovaný druh bytu)

- 1- izbový byt
- 2- izbový byt
- 3 –izbový byt

Dôvod žiadosti:

.....
.....
.....
.....

V dňa

* nehodiace sa škrtnite

.....

podpis žiadateľa



OBEC ĎANOVÁ

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a pravdivo. Zároveň vyhlasujem, že v súlade s §11 ods. 4 zákona c. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, poskytujem všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v Obci Ďanová, dobrovoľne a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú a nemôžem ho odvolať.

Som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti čestného vyhlásenia.

.....
dátum vyhlásenia

.....
meno a priezvisko

.....
podpis žiadateľa

.....
dátum vyhlásenia

.....
meno a priezvisko

.....
podpis manžela/ky
(resp. druha, družky)