

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Liptovský Peter
č. 1/2011**

Obec Liptovský Peter 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, vydáva pre územie obce nasledovné všeobecne záväzné nariadenie:

Podmienky nájmu, kritéria a postup pridelovania nájomných bytov v nájomných domoch vo výlučnom vlastníctve obce Liptovský Peter, 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, pridelovania, 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 obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č.443/2010 Z.z. z 26.októbra o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.**

2/ Obec Liptovský Peter zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č.182/1993 Z.z. O vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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 počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

**Článok 2.
Podmienky pridelovania 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.443/2010Z.z. 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 triaplnásobok 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, vzdelávanie,
- d) kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, ale len v 10 % obstarávaných nájomných bytov.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2/ príjem nemôže byť vyšší ako štyriaplnásobok 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.

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. a podmienok uvedených v tomto Všeobecne záväznom nariadení.

O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu obecného zastupiteľstva a návrhu Sociálnej komisie, ktorá posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy.

1/ Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Liptovský Peter 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 odborného lekára, preukaz ZŤP, ZŤP/S, invalidný dôchodok / § 22 odst.3, písm.b/1 zákona č.443/2010 Z.z./
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medzil'udských 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 pridelit' 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 max. vo výške 6 – mesačného nájmu podľa zásad jej zloženia a použitia schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť a kľúč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.

Kritéria pridelovania bytov sa posudzujú vo vzájomnej súvislosti.

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 bezbariérovom byte v rozsahu stanovenom v Zákone č.443/2010 Z.z.

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 dôvod na ukončenie nájomného vzťahu, 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/ Občianskeho 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 zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok podľa paragrafu 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č.443/2010 Z.z. a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce.

8/ O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne dorúčením žiadosti na obecný úrad, najmenej mesiac pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými potvrdeniami o príjmoch žiadateľa a členov domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 4 Záverečné ustanovenia.

Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci dňa 19.8.2011

1/ Obecné zastupiteľstvo v obci Liptovský Peter schválilo toto VZN č. 1/2011 dňa 12. 9. 2011.

2/ Všeobecne záväzné nariadenie nadobudlo účinnosť a platnosť dňa 29. 9. 2011.

