

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Rudinská č. 2/2012 o nakladaní s bytovým fondom Obce Rudinská

Obec Rudinská 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 dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva pre územie obce Rudinská toto

všeobecne záväzné nariadenie

o podmienkach nájmu, kritériách a postupe pridelenia nájomných bytov vo výlučnom vlastníctve Obce Rudinská, 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, pridelenia, 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 splňajú podmienky zákona č.443/2010 Z. z. zo dňa 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2/ Obec Rudinská 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. 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 pridelenia 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. 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 tri a pol násobok 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, 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 štyri a pol násobok životného minima.

3/ Životné minimum sa vypočítava zo súm životného minima platných k 31. decembru predchádzajúceho roku (§ 22 odst. 4, zákona č.443/2010 Z. z.)

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.

5/ Žiadosť si podávajú občania vo veku nad 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie evidenciu v zmysle platných právnych predpisov.

6/ 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.

7/ O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu Finančnej a bytovej komisie obce Rudinská, ktorá posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy podľa zákona č.443/2010 Z. z. a tohto Všeobecne záväzného nariadenia.

8/ Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie nájomného bytu sa v Obci Rudinská 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 podľa § 22 odst.3, písm. b/1 zákona č. 443/2010 Z. z.
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- dátum podania žiadosti
- finančné možnosti splácania nájomného /preukázať aktuálny príjem rodiny/
- iné dôvody hodné osobitného zreteľa

9/ Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

10/ 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

11/ 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.

12/ Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku a to sumu 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.

13/ 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 dodržiavaní podmienok podľa § 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 doručením žiadosti na obecny úrad, najmenej 3 mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými potvrdeniami o príjmoch žiadateľa a členov domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 4

Záverečné ustanovenia

1/ Právne vzťahy neupravené týmto všeobecne záväzným nariadením sa riešia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov.

2/ Ruší sa všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2009 o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch zo dňa 25.09.2009

3/ Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené OZ v Rudinskej dňa 22.06.2012 uznesením č. 4/2012 a nadobudlo účinnosť dňa 10.07.2012

Ing. Jozef Švirík
starosta