



OBEC DOLNÝ HRIČOV
Osloboditeľov č. 131/35, 013 41 Dolný Hričov

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2016

**o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových
domoch v obci Dolný Hričov**

Zverejnené pred schválením k pripomienkovaniu: od **30.09.2016** do **18.10.2016**

Schválené OZ Dolný Hričov dňa: **23.11.2016**

Zverejnené po schválení dňa: od: **24.11.2016** do: **15.12.2016**, úradná tabuľa obce, internet

Účinnosť nadobúda dňa: **01.01.2017**, Uznesenie č. **183/2016**

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Hričove podľa § 6 ods. 1. zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, za účelom ustanovenia pravidiel pre nakladanie s nájomnými bytmi obstaranými podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto **Všeobecne záväzné nariadenie obce Dolný Hričov č. 2/2016 o podmienkach a kritériách pridelovania bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov.**

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje:
 - a) Rozsah pôsobnosti.
 - b) Vymedzenie pojmov.
 - c) Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu.
 - d) Spôsob pridelovania nájomných bytov.
 - e) Podmienky uzatvorenia nájomných zmlúv.

§ 2

Rozsah pôsobnosti

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 443/2010 Z. z.").
2. Medzi nájomné byty podľa prechádzajúcej vety patria byty v bytovom dome:
 - **16. b. j., ul. Školská č. 255, Dolný Hričov,**
 - **28. b. j., ul. Školská č. 256, Dolný Hričov.**
3. Nájomné byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Správu nájomných bytov vykonáva obec.
5. Na nájomné byty podľa § 2 sa nevzťahuje zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania.

§ 3

Vymedzenie pojmov

1. 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 podľa zákona č. 443/2010 Z. z.. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.

2. Oprávnenou fyzickou osobou je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca 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,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

§ 4

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu je fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18. rok svojho života a súhlasí so spracovaním a uchovávaním osobných údajov.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, v ktorej žiadateľ uvedie svoje údaje, adresu trvalého pobytu, kontaktné údaje a informáciu o koľko izbový byt má záujem. Žiadosť musí byť vlastnoručne podpísaná a následne je zaevidovaná v evidencii žiadateľov o pridelenie bytu na obecnom úrade.
3. Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu je chronologicky usporiadaný podľa dátumu doručenia žiadosti o pridelenie bytu a podľa žiadateľov s trvalým pobytom v obci a bez trvalého pobytu v obci Dolný Hričov.
4. V prípade voľného nájomného bytu sú zaevidovaní žiadatelia s trvalým pobytom v obci Dolný Hričov prostredníctvom obecného úradu písomne informovaní o uvoľnení bytu a zároveň sú vyzvaní, aby vyplnili v stanovenom termíne príslušné tlačivo – dotazník (príloha č. 1) a predložili zo strany žiadateľa a spolu posudzovaných osôb nasledovné doklady:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu a príjem za prechádzajúci kalendárny rok. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, predložiť overený doklad preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky,
 - b) u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,
 - c) u poberateľov dôchodkov aktuálny výmer o výške dôchodku,
 - d) u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, posudok o jeho zdravotnom stave,

- e) potvrdenie o príjme za posledných 12 mesiacov a príjem za posledný mesiac u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevok za opatrovanie a prípadne iných štátnych dávok,
 - f) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky.
5. Pri zisťovaní príjmov oprávnených fyzických osôb podľa § 3 ods. 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta v súlade s § 22 ods. 4 a 5 zákona č. 443/2010 Z. z..
6. Zoznam žiadateľov, ktorí predložili všetky uvedené doklady prehodnotí komisia pre sociálne, zdravotné a bytové otázky, ktorá posudzuje splnenie podmienok a vypracuje odporúčané poradie uchádzačov ako podklad pre tajné hlasovanie OZ.
7. Pri posudzovaní jednotlivých žiadostí o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä tieto kritériá:
- a) trvalý pobyt na území obce Dolný Hričov,
 - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - c) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa, na základe vyjadrenia lekára,
 - d) dátum podania žiadosti,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného na základe preukázaného aktuálne príjmu a žiadateľa,
 - f) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - g) aktivita občana a jeho rodiny v obci,
 - h) žiadateľ musí mať vyrovnané všetky podlžnosti voči obci (miestne dane, komunálny odpad a ostatné poplatky) a orgánom verejnej správy (zdravotné, sociálne, daňové odvody),
 - i) obec sa skladá z dvoch miestnych častí Dolný Hričov a Peklina. Na túto skutočnosť sa bude prihliadať podľa pomeru obyvateľov v jednotlivých častiach obce v dobe pridelovania bytov,
 - j) ak nie je dostatočný počet záujemcov o byty s trvalým pobytom v obci Dolný Hričov, môžu sa voľné byty prideliť záujemcom bez trvalého pobytu, ktorí spĺňajú ostatné kritériá.

§ 5

Spôsob pridelovania nájomných bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo tajným hlasovaním. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa prihliada na kritériá, ktoré sú uvedené § 4, ods. 7 a na odporúčané poradie uchádzačov, ktoré prehodnotila komisia pre sociálne, zdravotné a bytové otázky.
2. Starosta obce pred uskutočnením tajného hlasovania určí predsedu a členov komisie pre sčítanie a vyhodnotenie tajného hlasovania pridelenia bytu.

3. Vyhodnotenie tajného hlasovania:
- Prvé kolo hlasovania – ak niektorý uchádzač získa v tajnom hlasovaní nadpolovičnú väčšinu hlasov z prítomných poslancov, byt mu bude pridelený.
 - Druhé kolo hlasovania – ak nadpolovičnú väčšinu hlasov z prítomných poslancov nezíska žiadny žiadateľ, do druhého kola tajného hlasovania postupujú dvaja žiadatelia, ktorí získali v prvom kole najviac hlasov. Ak hlasovanie bude nerozhodné a dôjde k rovnosti hlasov, tajné hlasovanie prvého kola sa zopakuje. Ak opäť dôjde k rovnosti hlasov a nedá sa určiť dvojica postupujúcich, rozhodne sa na základe žrebovania.
 - Tretie kolo hlasovania – tajné hlasovanie bude medzi dvoma žiadateľmi, ktorí postúpili. Byt bude pridelený tomu žiadateľovi, ktorý získa viac hlasov. Ak dôjde k rovnosti hlasov, tajné hlasovanie sa zopakuje. V prípade, že opäť dôjde k rovnosti hlasov, byt bude pridelený na základe žrebovania, vyťahnutý žreb s menom uchádzača.

§ 6

Podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme bytu

1. Obec Dolný Hričov na základe výsledkov tajného hlasovania a rozhodnutia starostu obce uzatvorí Zmluva o nájme bytu so žiadateľom. Zmluvy o nájme bytu podpisuje starosta obce.
2. Zmluva o nájme bytu musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z..
3. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania zmluvy o nájme bytu zložiť na účet prenajímateľa alebo do jeho pokladne zábezpeku vo výške, ktorá sa rovná sume šesťmesačného nájomného. V takto určenej výške je nájomca rovnako povinný zábezpeku udržiavať počas platnosti zmluvy.
4. Zložená zábezpeka slúži na krytie:
 - strata zamestnania, výnimočné rodinné udalosti a pod, na ktoré nájomca upozorní prenajímateľa,
 - v prípade poškodenia bytu vo väčšom rozsahu na úhradu jeho opráv,
 - na úhradu prípadného dlžného nájmu,
 - na škody väčšieho rozsahu, ktoré nájomca spôsobí na spoločnom zariadení,
 - na úhradu energií (plyn, voda, električka), ktoré boli čerpané v súvislosti s kompletizáciou bytu.
5. V súlade s účelom na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po zániku zmluvy), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením nároku prenajímateľa vzniknutého na základe zmluvy alebo všeobecne záväzného právneho predpisu alebo v deň, v ktorý vznikol nárok na plnenie, na krytie ktorého udelil nájomca prenajímateľovi súhlas v zmluve.
6. V prípade, ak dôjde k zániku zmluvy a nájomca nebude mať voči nájomcovi žiadny nesplnený záväzok vyplývajúci zo zmluvy, je prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku nájomcovi, najskôr však až po vykonaní vyúčtovania zaplatených záloh za služby so

- skutočným stavom a to prenajímateľom potom, čo prenajímateľ bude mať k dispozícii vyúčtovania vykonané dodávateľmi jednotlivých médií. V prípade nedoplatku, je prenajímateľ oprávnený nedoplatok zraziť zo zábezpeky.
7. Oprávnená osoba, ktorej bol pridelený nájomný byt je povinná sa do 10 dní od prevzatia oznámenia dostaviť sa na obecný úrad za účelom spísania zmluvy o nájme bytu. Obec pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu umožní obhliadku bytu, ktorého nájom má byť predmetom zmluvy o nájme bytu.
 8. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu nedôjde k uzatvoreniu zmluvy z dôvodov na strane oprávnenej osoby, stráca nárok na predmetný byt. Vo výnimočných prípadoch môže na základe žiadosti uchádzača túto lehotu primerane predĺžiť starosta obce. Ak nedôjde k uzavretiu zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
 9. Doba nájmu dohodnutá v zmluve o nájme bytu môže byť najviac tri roky, okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., s právom na opakované uzatvorenie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu.
 10. Obec fyzickým osobám v zmysle § 22 ods. 3 písm. b) bod. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. (aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce) prenajme maximálne 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.
 11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
 12. V zmluve o nájme bytu bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
 13. Obecný úrad Dolný Hričov bude 3 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy písomne informovať nájomcu o ukončení zmluvy. V prípade, že bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie nájomného vzťahu (doby trvania nájmu) je povinný 1 mesiac pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Dolný Hričov písomnú žiadosť spolu s dokladmi, ktoré sú uvedené v § 4, ods. 4 tohto VZN za predchádzajúci kalendárny rok.
 14. O uzavretie novej zmluvy alebo predĺženie zmluvy o nájme bytu musí nájomca požiadať Obec Dolný Hričov doručením žiadosti na Obecný úrad v Dolnom Hričove, najmenej mesiac pred uplynutím nájmu na dobu určitú s doloženými dokladmi, ktoré sú uvedené v § 4, ods. 4 tohto VZN za predchádzajúci kalendárny rok.
 15. príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok.
 16. Na fasáde bytového domu sa nemôžu vykonávať žiadne montážne zásahy (inštalácia antén, satelitov, šnúry na vešanie prádla, upevnenie kvetináčov).
 17. Každý byt má nárok na jedno spoplatnené parkovacie miesto. Parkovacie miesto je neprenosné.

§ 7

Opakovaný nájom

1. Opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vykonáva obec Dolný Hričov za podmienky, že nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči obci žiadne záväzky.
2. V zmluve o nájme bytu sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok, ktoré sú uvedené v zmluve.
3. Obec môže v zmysle § 12 ods. 5 a 6 zákona č. 443/2010 Z. z. uzatvoriť zmluvu o nájme bytu aj s inou fyzickou osobou na dobu určitú, najviac na jeden rok, len po predchádzajúcom prerokovaní žiadosti žiadateľa v obecnom zastupiteľstve.

§ 8

Záverečné ustanovenia

1. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN č. 1/2011 o podmienkach a kritériách pridelovania bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Dolný Hričov č. 2/2016 o podmienkach a kritériách pridelovania bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov bolo schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva v Dolnom Hričove dňa 23.11.2016.
3. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1.1.2017.

V Dolnom Hričove dňa 23.11.2016

Ing. Peter ZELNÍK
starosta obce

D O T A Z N Í K
k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Dolný Hričov

Žiadateľ:

Meno a priezvisko, rodné priezvisko :

Záujem o byt (koľko izbový): telefónne číslo:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Adresa prechodného pobytu:

Zamestnávateľ žiadateľa:

Bytové pomery (kde bývate, u koho, vzťah k vlastníkovi domu, bytu)

.....

Počet izieb Vami užívaných:

Kto je vlastníkom bytu (domu):

Ak bývate v podnájme, uveďte adresu podnájmu:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu :

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

| Meno a priezvisko: | Rodné priezvisko: | Dátum narodenia: | Príbuzenský pomer k žiadateľovi: |
|--------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|
|--------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|

1.....

2.

3.

4.

5.

6.

/ ak nepostačuje, doplňte menný zoznam na osobitnom priloženom papieri ! /

Majetkové pomery žiadateľa: /odpovedajte /**áno - nie** /

Vlastníte byt....., Dom:.....,Právoplatné stavebné povolenie, resp. ste stavebníkom.....

Iné dôvody žiadosti o pridelenie bytu (choroba, invalidita, hmotná núdza, odkázanosť na ústavnú starostlivosť, rozhodnutie súdu, iné – uveďte dôvod):.....

.....

Písomne dokladujem :

.....