

**O B E C N Ě Z A S T U P I T E Ľ S T V O
D I A K O V C E**

**Všeobecne záväzné nariadenie obce
o pridelení nájomných bytov, nájomných bytov nižšieho
štandardu, sociálnych nájomných bytov určených na riešenie
bývania osobitných sociálnych skupín obyvateľov obce a
podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Diakovce**

Obec Diakovce na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien, v zmysle § 10 ods. 2/ zákona NR SR číslo 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a tiež v zmysle § 12 ods. 7 a 8/ zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývanie a o sociálnom bývaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

v y d á v a

**Všeobecne záväzné nariadenie obce
o pridelení nájomných bytov, nájomných bytov nižšieho
štandardu, sociálnych nájomných bytov určených na riešenie
bývania osobitných sociálnych skupín obyvateľov obce a
podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Diakovce**

Čl. 1

Základné ustanovenia

- 1/ Toto Všeobecne záväzné nariadenie o pridelení nájomných bytov, bytov nižšieho štandardu, sociálnych nájomných bytov určených na riešenie bývania osobitných sociálnych skupín obyvateľov obce a podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Diakovce /ďalej len VZN / upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Diakovce, financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky /ďalej len „podpora“/ a z vlastných zdrojov obce.
- 2/ Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov všetkých typov nájomných bytov a postupu pri ich schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
- 3/ Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- 4/ Obec Diakovce zároveň je aj správcom nájomných bytov.

Čl. 2

Režim nakladania s nájomnými bytmi

Nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

- 1/ Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Diakovce, pochádzajúci z obce Diakovce alebo v odôvodnených prípadoch sú určené aj pre ostatných občanov SR.
- 2/ Žiadateľ je evidovaný v zozname o pridelenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu určeného na riešenie bývanie osobitných sociálnych skupín obyvateľov obce /ďalej len „sociálny nájomný byt“/, ktorý je vedený na Obecnom úrade v Diakovciach.

Čl. 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

- 1/ Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu sa predkladá na Obecnom úrade v Diakovciach.
- 2/ Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu musí obsahovať:
 - a/ meno a priezvisko žiadateľa,
 - b/ trvalý pobyt žiadateľa
 - c/ rodinné pomery a počet detí v domácnosti
- 3/ K žiadosti o pridelenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu treba doložiť:
 - a/ popis súčasnej bytovej situácie,
 - b/ potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb.
 - c/ čestné vyhlásenie, že žiadateľ súhlasí so zverejnením osobných údajov
 - d/ údaj o aký druh nájomného bytu žiada

Čl. 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov

- 1/ Žiadateľ je evidovaný v zozname o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vedený na Obecnom úrade v Diakovciach.
- 2/ Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu 1) je minimálne 1,5 násobok životného minima 2) a neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.
- 3/ Žiadateľ má stále zamestnanie (alebo aspoň jeden, ktorých príjmy sa spoločne posudzujú). Žiadateľ a osoby s ním bývajúci preukážu schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami.
- 4/ Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom obecného bytu alebo rodinného domu.
- 5/ Žiadateľ, resp. spoločne posudzovaná osoba nesmie mať záväzok voči obce Diakovce.

Čl. 5

Ďalšie kritéria pridelenia nájomných bytov

- 1/ Pri prideľovaní nájomných bytov okrem kritérií uvedených v článku 4 sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
 - a/ stav rodiny,
 - b/ hygienické a zdravotné podmienky súčasného bývania,
 - c /sociálne pomery žiadateľa,
 - d/ potreba práce žiadateľa z hľadiska potrieb obce a jej obyvateľov,
 - e/ zdravotné postihnutie žiadateľa.
- 2/ Žiadosti o pridelenie nájomných bytov bude posudzovať Obecné zastupiteľstvo v Diakovciach.
- 3/ Poradie čakateľov určí obecné zastupiteľstvo podľa rozsahu splňania kritérií určených pre príslušný druh nájomného bytu.
- 4/ Ak po vyhodnotení čakateľov na byty príslušného druhu bude viac rovnocenných čakateľov, obecné zastupiteľstvo určí ich poradie opätovne.

- 5/ Výber čakaťa na uvoľnený nájomný byt, nájomný byt nižšieho štandardu a sociálny nájomný byt podľa príslušného poradníka posudzuje obecné zastupiteľstvo.
- 6/ Obecné zastupiteľstvo zhodnotí aktuálne splňanie podmienok žiadateľov a vyberie žiadateľa.

Čl. 6

Podmienky pridelenia nájomných bytov nižšieho štandardu

- 1/ Žiadateľ je evidovaný v zozname o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu, ktorý je vedený na Obecnom úrade v Diakovciach.
- 2/ Žiadateľ má stále zamestnanie (alebo aspoň jeden, ktorých príjmy sa spoločne posudzujú). Žiadateľ a osoby s ním bývajúci preukážu schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami.
- 3/ Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom obecného bytu alebo rodinného domu.
- 4/ Žiadateľ, resp. spoločne posudzovaná osoba nesmie mať záväzok voči obce Diakovce.

Čl. 7

Ďalšie kritéria pridelenia nájomných bytov nižšieho štandardu

- 1/ Pri prideľovaní nájomných bytov nižšieho štandardu okrem kritérií uvedených v článku 5 sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
 - a/ stav rodiny,
 - b/ hygienické a zdravotné podmienky súčasného bývania,
 - c /sociálne pomery žiadateľa,
 - d/ potreba práce žiadateľa z hľadiska potrieb obce a jej obyvateľov,
 - e/ zdravotné postihnutie žiadateľa.
- 2/ Žiadosti o pridelenie nájomných bytov nižšieho štandardu bude posudzovať Obecné zastupiteľstvo v Diakovciach.
- 3/ Poradie čakaťov určí obecné zastupiteľstvo podľa rozsahu splňania kritérií určených pre nájomné byty nižšieho štandardu.
- 4/ Ak po vyhodnotení čakaťov na nájomné byty nižšieho štandardu bude viac rovnocenných čakaťov, obecné zastupiteľstvo určí ich poradie opätovne.
- 5/ Výber čakaťa na uvoľnený nájomný byt nižšieho štandardu podľa príslušného poradníka posudzuje obecné zastupiteľstvo.
- 6/ Obecné zastupiteľstvo zhodnotí aktuálne splňanie podmienok žiadateľov a vyberie žiadateľa.

Čl. 8

Podmienky pridelenia sociálnych nájomných bytov

- 1/ Obec zostavuje poradovníky osobitne vytvorené podľa účelového určenia bytov, do ktorých sú uchádzači zaraďovaní na základe zhodnotenia ich začlenenia do spoločnosti.
- 2/ Obec vedie poradovníky na byty určené na bývanie:
 - a) pre dôchodcov
 - b) pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - c) pre osamelých rodičov s deťmi v krízových životných situáciách,
 - d) pre spoločensky ťažko adaptabilné osoby,

- e) pre ďalšie sociálne skupiny, ak má na to obec vytvorený bytový fond,
- f) osôb, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke alebo ekonomicko-sociálne potreby obce.

Na podávanie žiadostí na sociálne nájomné byty sa vzťahujú ustanovenia ods. 1 článku 2, článku 3, článku 4 a 5 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

Čl. 9

Zaradovanie záujemcov do poradovníka

- 1/ Po predložení potrebných dokladov a po zhodnotení jeho začlenenia do spoločnosti, je uchádzač zaradený do poradovníka na ten druh bytu, ktorý najviac zodpovedá jeho sociálnym pomerom a potrebám.
- 2/ Do poradovníka nebude zaradený uchádzač, ktorý nespĺňa stanovené podmienky pre žiaden druh bytov poskytovaných obcou.
- 3/ V prípade, že u čakaťa dôjde k dodatočným zmenám v osobných pomeroch, môže byť na svoju žiadosť preradený do poradovníka na iný druh bytu, ak spĺňa podmienky určené pre tento druh bytu.
- 4/ Z poradovníka bude vyradený čakať, u ktorého došlo k zániku podmienok, na základe ktorých bol do poradovníka zaradený.

Čl. 10

Vyčlenenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu pre osobitné potreby obce

- 1/ Obec vyčleňuje jeden nájomný byt, jeden nájomný byt nižšieho štandardu a jeden sociálny nájomný byt, ktorý prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky článku 4 až 6 tohto VZN, ak zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby Obce Diakovce.

Čl. 11

Dĺžka nájmu nájomných bytov

- 1/ Nájomná zmluva môže byť uzavretá s nájomcom len na dobu určitú, ktorá neprevyší tri roky.
- 2/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka.

Čl. 12

Určenie nájmu nájomných bytov

- 1/ Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenia a upratovania spoločenských priestorov v bytovom dome, odvozu odpadu, čistenia kanalizácie, vybavenia bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, káblovou televíziou, tepla na vykurovanie a ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ /obec/ s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov.
- 3/ Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu sa bude

- požadovať od budúceho nájomcu finančná zábezpeka za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného, ktoré nájomca zaplatí pri podpise nájomnej zmluvy.
- 4/ Nájomné sa bude uhrádzať vždy 1 mesiac vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
 - 5/ Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
 - 6/ Obecné zastupiteľstvo formou hlasovania schvaľuje ďalšieho nájomcu v nájomných bytoch.

Čl. 13 **Nájomný vzťah**

- 1/ Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
- 2/ V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu, spoločne posudzované osoby a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,
 - c) realizovať výmeny bytov bez súhlasu obecného zastupiteľstva
 - d) nájomca nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - e) k termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho k prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 14 **Zánik nájmu**

- 1/ Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku 8 ods. 1 tohto všeobecne záväzného nariadenia predĺžená.
- 2/ Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 3/ Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca.
- 4/ So súhlasom starostu jednomesačnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí 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 písomného súhlasu prenajímateľa.
 - c) nájomca bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú evidované v žiadosti,
 - d) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.

Čl. 15 **Záverečné ustanovenia**

- 1/ Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Diakovce bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 20.11.2012 uznesením číslo 7/2012/A9 a nadobúda účinnosť po

uplynutí 15. dňa od zverejnenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Diakovciach
21.11.2012 t.j. dňom 06.12.2012

- 2/ Týmto VZN sa ruší VZN o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce zo dňa 15.01.2012
- 3/ Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Diakovciach.

-
- 1) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - 2) § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

V Diakovciach, dňa 06.12.2012

Bc. László Hajdu
starosta obce