

Všeobecne záväzné nariadenie obce Diakovce 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 bývania a o sociálnom bývaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie obce Diakovce 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.
- 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 žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu určeného na riešenie bývania osobitných sociálnych skupín obyvateľov obce /ďalej len „sociálny nájomný byt“/, ktorý je vedený na Obecnom úrade v Diakovciach.

- 3/ Obec cca trojročne aktualizuje zoznam žiadateľov. Písomne vyzve uchádzačov, aby predložili aktuálne doklady k žiadosti o nájomný byt, resp. oznámili, či je ich záujem o nájomný byt stále aktuálny.

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 vyplnením určeného tlačiva: „Dotazník žiadateľa“.
- 2/ Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu musí obsahovať:
- Osobné údaje žiadateľa /meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu, korešpondenčná adresa, dátum narodenia, rodinný stav, telefónne číslo, e-mailová adresa/
 - údaj o aký druh nájomného bytu žiada
 - rodinné pomery a počet detí v domácnosti
 - popis súčasnej bytovej situácie
 - údaje o zamestnávateľovi žiadateľa
 - vyjadrenie o schopnosti uhradenia finančnej zábezpeky v prípade pridelenia nájomného bytu
 - čestné vyhlásenie, že žiadateľ súhlasí so spracovaním osobných údajov
- 3/ K žiadosti o pridelenie nájomného bytu, nájomného bytu nižšieho štandardu a sociálneho nájomného bytu treba doložiť:
- aktuálnu pracovnú zmluvu/dohodu o vykonaní práce potvrdzujúcu, že žiadateľ má pravidelný príjem a bude schopný uhrádzať mesačné nájomné a náklady spojené s užívaním bytu.
 - potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
 - iné príjmy žiadateľa, ktoré sa započítavajú do súm životného minima
 - potvrdenie obecného/mestského úradu z miesta bydliska, že žiadateľ nemá voči obci/mestu žiadny dlh na daniach, nájmu, poplatkoch za komunálny odpad atď.

Čl. 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov

- 1/ Žiadateľ je evidovaný v zozname žiadateľov 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 prepisu 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 alebo aspoň jedna spoločne posudzovaná osoba má stále zamestnanie a preukáže schopnosť splácať nájomné a náklady spojené s užívaním nájomného bytu 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 obci/mestu v mieste bydliska.

Čl. 5

Ďalšie kritéria pridelenia nájomných bytov

- 1/ Pri prideľovaní nájomných bytov okrem kritérií uvedených v článku 4 sa berú do úvahy nasledovné kritéria:
 - a) stav rodiny, rodinné pomery
 - 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/ Zoznam žiadateľov určí Obecné zastupiteľstvo podľa rozsahu splňania kritérií určených pre príslušný druh nájomného bytu.
- 4/ Výber žiadateľa na uvoľnený nájomný byt podľa príslušného zoznamu posudzuje obecné zastupiteľstvo.
- 5/ Obecné zastupiteľstvo zhodnotí aktuálne splňanie podmienok žiadateľov a formou hlasovania schváli poradie úspešných uchádzačov.

Čl. 6

Podmienky pridelenia nájomných bytov nižšieho štandardu

- 1/ Žiadateľ je evidovaný v zozname žiadateľov o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu, ktorý je vedený na Obecnom úrade v Diakovciach.
- 2/ Žiadateľ alebo aspoň jedna spoločne posudzovaná osoba má stále zamestnanie a preukáže schopnosť splácať nájomné a náklady spojené s užívaním nájomného bytu 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 obci/mestu v mieste bydliska.

Čl. 7

Ďalšie kritéria pridelenia nájomných bytov nižšieho štandardu

- 1/ Pri prideľovaní nájomných bytov nižšieho štandardu okrem kritérií uvedených v článku 6 sa berú do úvahy nasledovné kritéria:
 - a) stav rodiny, rodinné pomery
 - 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/ Zoznam žiadateľov určí Obecné zastupiteľstvo podľa rozsahu splňania kritérií určených pre nájomné byty nižšieho štandardu.
- 4/ Výber žiadateľa na uvoľnený nájomný byt nižšieho štandardu podľa príslušného zoznamu posudzuje obecné zastupiteľstvo.

- 5/ Obecné zastupiteľstvo zhodnotí aktuálne splňanie podmienok žiadateľov a formou hlasovania schváli poradie úspešných uchádzačov.

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

Zaraďovanie záujemcov do zoznamu žiadateľov

- 1/ Po predložení potrebných dokladov a po zhodnotení jeho začlenenia do spoločnosti, je uchádzač zaradený do zoznamu žiadateľov na ten druh bytu, ktorý najviac zodpovedá jeho sociálnym pomerom a potrebám.
- 2/ Do zoznamu nebude zaradený uchádzač, ktorý nespĺňa stanovené podmienky pre žiaden druh bytov poskytovaných obcou.
- 3/ Do zoznamu nebude zaradený uchádzač, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v Čl. 4 tohto VZN.
- 4/ V prípade, že u žiadateľa dôjde k dodatočným zmenám v osobných pomeroch, môže byť na svoju žiadosť preradený do zoznamu na iný druh bytu, ak splňa podmienky určené pre tento druh bytu.
- 5/ Zo zoznamu bude vyradený žiadateľ, u ktorého došlo k zániku podmienok, na základe ktorých bol do zoznamu 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 prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky článku 4 až 8 tohto VZN, ak zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby Obce Diakovce.

Čl. 11

Dĺžka nájmu nájomných bytov

- 1/ Nájmná zmluva môže byť uzavretá s nájomcom len na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky.
- 2/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenapĺňaní 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 so dohodne prenajímateľ /obec/ s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými prepismi s rozhodnutiami cenových orgánov.
- 2/ Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájmného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájmného bytu a nepoškodzovania užívaného nájmného bytu sa bude požadovať od budúceho nájomcu finančná zábezpeka za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájmného, ktoré nájomca zaplatí pri podpise nájomnej zmluvy.
- 3/ Nájmné spolu s mesačnými poplatkami spojené s užívaním nájmného bytu sa budú uhrádzať vždy vopred do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca.
- 4/ Nájmné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

Čl. 13

Nájmný vzťah

- 1/ Nájmnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
- 2/ V nájmných 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 nájmných 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 byt uvoľniť a odovzdať ho 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 11 ods. 2 tohto VZN predĺžená.
- 2/ Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

- 3/ Písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka, 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 */nedodržiavanie Domového poriadku, ktorý je neoddeliteľnou časťou nájomnej zmluvy/*,
 - b) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia, alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 4/ Nájom v nájomnom byte zaniká smrťou nájomníka. Obecné zastupiteľstvo uznesením môže uzavrieť nájomný vzťah a uprednostniť žiadosť spolubývajúceho zomrelého uvedeného v evidenčnom liste nájomnej zmluvy.

Čl. 15

Záverečné ustanovenia

- 1/ Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Diakovce bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 20.03.2024 uznesením číslo 14/20032024/A7 a nadobúda účinnosť po uplynutí 15. dňa od zverejnenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Diakovciach 22.03.2024 t. j. dňom 06.04.2024
- 2/ Týmto VZN sa ruší VZN o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce zo dňa 06.12.2012
- 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 22.03.2024

Ing. Kristína Jakócsová
Starostka obce Diakovce