

Obecné zastupiteľstvo Obce Dolné Dubové na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto:

V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E

č. 2/2021

o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Dolné Dubové dňa 25.6.2021

VZN nadobúda účinnosť dňa 11.7.2021

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len "VZN") je stanovenie postupu a podmienok pri prenajímaní nájomných bytov (ďalej len "NB") vo vlastníctve Obce Dolné Dubové, postavených s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Nájomné byty sa budú užívať za účelom sociálneho bývania. Obec zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).
3. Nakladanie s nájomnými bytmi špecifikovanými v tomto VZN sa bude riadiť aktuálne platnou právnou úpravou podmienok pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom.
5. Obec Dolné Dubové zabezpečuje správu NB, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

6. Obecný úrad vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu. Žiadateľ a sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti. Obec Dolné Dubové vydáva súhlas s nájmom a uzatvára nájomné zmluvy.

Čl. 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov. Sociálne bývanie poskytované obcou je všeobecne prospešnou službou.
2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2 je:
 - a. Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v domácnosti je minimálne 1,5 násobkom životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima.
 - b. Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 1.
 - a.
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. § 22 ods. 3 písm. b)
 - c. Osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.
 - d. Osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1.
 - 1.

1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších prepisov) alebo
3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších prepisov).

e. Osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších prepisov).

f. Osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

4. Pri zisťovaní príjmov oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v spoločnej domácnosti podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

7. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Dolné Dubové, pochádzajúcich z obce Dolné Dubové a tiež i pre ostatných občanov SR.
8. Za dôvod hodný osobitného zreteľa sa považuje, ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. Osobám podľa tohto odseku môže byť prenajatých maximálne 20% z celkového počtu podporených nájomných bytov.

Čl. 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Dolné Dubové, prostredníctvom Obecného úradu.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá musí obsahovať:
 1.
 - a. Údaje o žiadateľovi:
 - - - meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.
 - dátum a miesto narodenia, rodinný stav
 - miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu
 - meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia
 - počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
 - koľko izbových byt žiada, telefónny kontakt
 1.
 - b. Povinné prílohy k žiadosti:
 - - - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - doklad o zamestnaní a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,

- doklad o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 - ak žiadajú o pridelenie nájomného bytu fyzické osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť a súčasne nie sú manželmi, podmienkou pre uzavretie nájomnej zmluvy je čestné vyhlásenie o spoločnej domácnosti.
3. Komisia pri obecnom zastupiteľstve v obci Dolné Dubové skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.
 4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
 5. Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný raz ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.

Čl. 4

Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu komisie.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - trvalý pobyt v obci Dolné Dubové,
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - dátum podania žiadosti,
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem).
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
4. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, eviduje pohľadávku po lehote splatnosti. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri

mesiace napriek výzve a dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom 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. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
7. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom príjme Obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví Obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Čl. 5

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - - začiatok nájmu,
 - dobu nájmu,
 - výšku mesačného nájomného,
 - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním NB alebo spôsob ich výpočtu,
 - opis stavu NB a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
 - skončenie nájmu,
 - spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy,
 - zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
 - a. Ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo
 - b. Ak nájomca je osobou podľa § 22 ods. 3 písm. e) zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Ak má nájomca záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný doručiť na Obecný úrad žiadosť spolu s dokladmi podľa čl. 3 ods. 2 tohto VZN, a to najneskôr 60 kalendárnych dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a. nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona,
 - b. nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona. Ak obec žiadosť od takejto fyzickej osoby neeviduje, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto NB aj s inou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 zákona, najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomca je povinný v lehote maximálne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť finančnú zábezpeku na NB, ktorá

predstavuje výšku šesťmesačného nájomného. V prípade neuzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ zloženú zábezpeku bezodkladne vráti.

8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7, slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. Nájomca a všetky osoby s ním bývajúce a uvedené v nájomnej zmluve sa môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Dolné Dubové za podmienok:
 - a.
 - a. Podania písomnej žiadosti o udelenie súhlasu k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je obec, podáva sa na Obecný úrad.
 - b. Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu obec overuje príbuzenský vzťah k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ mieni prihlásiť.
 - c. Obec, ako prenajímateľ, po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa mieni prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, nevesta, zať a v odôvodnených prípadoch aj vnuk.
 - d. Súhlas môže byť udelený len v prípade, že byt nie je zaťažovaný nedoplatkom na nájomnom a službách zo strany súčasných nájomníkov.
 - e. Žiadateľom, ktorí nepreukážu hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcom, prenajímateľ bytu nie je povinný súhlas udeliť.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv, ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
2. Podmienky určené v tomto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie Obce Dolné Dubové č. 2/2013 z 14. decembra 2012 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

4. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Dolnom Dubovom uznesením č. 48/2021 zo dňa 24.6.2021.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 11.7.2021.

Ing. Jozef Čapkovič

Starosta obce