

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE ŠIBA

č. 08/2023



Obecné zastupiteľstvo obce Šiba na základe § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva pre katastrálne územie obce Šiba toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 08/2023

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

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov (ďalej len NB) s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonov č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Šiba s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.
5. Obec Šiba 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.
 - a. Zoznam uchádzačov o 1-izbový byt
 - b. Zoznam uchádzačov o 2-izbový byt
 - c. Zoznam uchádzačov o 3-izbový byt

Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

Obec Šiba vydáva súhlas s nájmom a uzatvára nájomné zmluvy.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

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 č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
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 1 je:
 - a. Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom v 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 pre obyvateľov obce.

- c. Osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 - d. Osoba žijúca v domácnosti, 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 predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3a) a 3b) 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 sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti podľa Zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov platných v čase vzniku nájmu.
 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 Šiba, pochádzajúcich z obce Šiba a tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Šiba, prostredníctvom obecného úradu.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá musí obsahovať: 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
 Povinnými prílohami žiadosti sú:
 - a. čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - b. potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom.
3. Bytová a sociálna komisia pri obecnom zastupiteľstve v obci Šiba 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.

Článok 4

Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje:
 - v novopostavených bytových domoch obecné zastupiteľstvo na základe návrhu sociálnej a bytovej komisie
 - pri uvoľnení používaného bytu rozhoduje starosta, pričom o tom informuje obecné zastupiteľstvo na jeho najbližšom zasadaní
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - trvalý pobyt v obci Šiba
 - 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, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva 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:
 - a) na výzvu o pridelení bytu písomne nereaguje do stanoveného termínu (resp. ignoruje výzvu) považuje sa to za odmietnutie a nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie,

- b) na výzvu o pridelení bytu písomne vyjadří stanovisko/odôvodnenie, z akých dôvodov odmieta pridelený byt, jeho žiadosť bude zaradená na koniec evidovaného poradovníka vedenom na OcÚ s dátumom evidencie, pričom každá ďalšia žiadosť o byt bude zaradená za ňou. Tento stav je však potrebné uviesť v písomnom odôvodnení. Ak to v odôvodnení uvedené nebude, zaniká nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
7. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
 8. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
 9. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. § 12, ods. 3.
 10. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom príjme obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Článok 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 nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu
 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu
 - skončenie nájmu
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.
 - b. Ak nájomca je osobou podľa §22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z., 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 s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej

zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3 môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý 31. decembra kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu s osobitným režimom:
 - a. nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a) zákona
 - b. nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. b) zákona
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným režimom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajíateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajíateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajíateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajíateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7, slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajíateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. Nájomca a všetky osoby s ním súvisiace a uvedené v nájomnej zmluve sa môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Šiba za podmienok
 - 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 prenajíateľ, 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, súrodenc, 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.

Článok 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. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za elektrickú energiu v bytoch a poplatky za odvoz TKO. Úhradu za dodávku elektrickej energie si hradí nájomca na svoje meno a svoje náklady na základe samostatných meračov odberu. Poplatok za odvoz TKO, platí nájomca na základe platného VZN obce Šiba.
3. Podmienky určené v tomto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Šiba.
5. Týmto VZN sa ruší VZN č. 3/2013.
6. Obec Šiba pri uzatváraní zmlúv na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa predpisov platných do 31. 12. 2010 bude schválení VZN opakovaný nájom posudzovať a postupovať pri uzatváraní zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z. z., a tohto VZN.
7. Prípadné problémové a sporné záležitosti sa taxatívne riešia podľa ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. z 26. 10. 2010 o dotácii na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného Všeobecne záväzného nariadenia.
8. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Šibe dňa 07.12.2023 uznesením č. 48/2023.
9. Všeobecne záväzné nariadenia nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024

Peter Lenárt
Starosta

O B E C Š I B A



Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 22.11.2023

- zverejnený na internetovej stránke obce dňa : 22.11.2023

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (vrátane): 07.12.2023

Doručené pripomienky (počet) : 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa

Uvedené VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Šibe dňa 07.12.2023 uznesením č. : 48/2023

Uvedené VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Šiba dňa : 08.12.2023

Uvedené VZN zvesené z úradnej tabule obce Šiba dňa : 22.12.2023

Uvedené VZN nadobúda účinnosť dňom 01.01.2024

Peter Lenárt
starosta obce Šiba