

Obec Štefanov

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2022



Zásady pridelovania nájomných bytov v obci Štefanov

Návrh vyvesený dňa: 9.3.2022

Návrh zvesený dňa: 25.3.2022

Obecným zastupiteľstvom schválené dňa : 30.3.2022 uznesením č. 278/2022

Vyvesené po schválení dňa: 4.4.2022

Zvesené po schválení dňa: 20.4.2022

Nadobudlo účinnosť dňa: 21.4.2022

František Chudý
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo v Štefanove na základe ustanovenia § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto:

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2022

o zásadách pridelovania nájomných bytov

v obci Štefanov

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Štefanov (ďalej len „VZN“) ustanovuje pravidlá prenajímania bytov vo vlastníctve obce.
2. Obec Štefanov je vlastníkom bytov, postavených s podporou štátu, ktoré prenajíma žiadateľom o nájomný byt v zmysle 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.“). Správu nájomných bytov vykonáva obec Štefanov.
3. Obec Štefanov ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomných bytov, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu, vydáva súhlas k uzavretiu nájomnej zmluvy a uzatvára nájomné zmluvy.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodržiava obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

Čl. 2

Definícia pojmov

1. Sociálnym bývaním sa rozumie bývanie vymedzené osobitným predpisom¹
2. Evidencia žiadateľov o nájomný byt je vedená na Obecnom úrade v Štefanove (ďalej len „OcÚ Štefanov“).
3. Žiadateľ je fyzická osoba ktorá dovŕšila 18 rokov, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občianskeho zákonníka“), a ktorá si vzhľadom na celkovú situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu a splňa podmienky podľa Čl. 3 tohto VZN.
4. Spolu posudzovaná osoba je každá osoba uvedená v žiadosti, ktorá bude nájomný byt užívať so žiadateľom a splňa podmienky podľa Čl. 3 tohto VZN.

¹ §21 a nasl. zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Čl. 3

Podmienky podávania žiadostí o pridelenie bytu

1. Žiadateľ podáva žiadosť o pridelenie nájomného bytu do podateľne OcÚ v Štefanove.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive (prílohy č.1 tohto VZN), musí byť odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy a vlastnoručne podpísaná.
3. V prípade neúplnej žiadosti, bude žiadateľ vyzvaný na doplnenie chýbajúcich údajov, resp. opravu údajov v lehote najneskôr do 10 dní od doručenia žiadosti.
4. Žiadateľ o nájomný byt a spolu posudzovaná osoba nemôže byť osoba, ktorá:
 - a) je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu, nájomcom obecného, mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu,
 - b) bola v minulosti nájomcom nájomného bytu vo vlastníctve obce Štefanov a porušili ustanovenia Občianskeho zákonníka a nájomnej zmluvy,
 - c) mala v čase ukončenia nájomnej zmluvy dlh na nájomnom. V tomto prípade je možné podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu po 3 rokoch od ukončenia nájomnej zmluvy,
 - d) ku dňu podania žiadosti o pridelenie bytu nemá uhradené záväzky voči obci Štefanov.
5. Oprávneným žiadateľom je:
 - a) Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je minimálne 1,5 násobok 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 päťnásobku životného minima, ak:
 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,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima
 - d) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu², ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - e) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³.
6. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 5 sa postupuje podľa osobitného predpisu⁴. Mesačný príjem žiadateľa a spolu posudzovaných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

² § 45- 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

³ napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov

⁴ zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima spoluposudzovaných osôb platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
8. Podmienky ustanovené v odseku 5 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. 4

Postup pri pridelovaní bytov a uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Bytová komisia OZ posúdi opodstatnenosť jednotlivých žiadostí podľa kritérií určených v tomto VZN a v zákone č. 443/2010 Z.z., skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadostiach a zostaví poradovník žiadateľov o prenájom bytu vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. V prípade neúplnej žiadosti vyzve žiadateľa na doplnenie dokladov alebo údajov. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť, uvedie nepravdivé údaje, alebo sfaľšuje údaje, nebude zaradený do poradovníka žiadateľov o nájomný byt.
3. Žiadateľ o nájomný byt vedený v poradovníku žiadateľov je povinný do 30 dní písomne doplniť žiadosť o zmenu údajov, ktoré u neho nastali, oproti tým údajom ktoré uviedol v žiadosti o pridelenie bytu alebo v jej prílohách.
4. O pridelení nájomného bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo Štefanov na základe poradovníka.
5. Pri rozhodovaní o pridelení bytu OZ skúma a vyhodnocuje aj ďalšie kritéria pre pridelenie bytu ako naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, počet maloletých detí žiadateľa, rod. stav a ďalšie sociálne kritéria.
6. Obec so žiadateľom, ktorému bol uznesením OZ pridelený nájomný byt uzatvorí nájomnú zmluvu na dobu maximálne 3 rokov. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Vzor nájomnej zmluvy, ktorá bude uzatváraná s nájomcami je prílohou č. 2 tohto VZN.
7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je vlastník bytového domu povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
8. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z.z. je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
9. Nájomca ani spolu posudzované osoby nemôžu vykonávať v nájomnom byte podnikateľskú činnosť a prenajať byt tretej osobe.
10. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu ak:
 - a) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v nájomnej zmluve, v tomto VZN a príslušných zákonoch,

- b) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa nájomnej zmluvy, tohto VZN a ustanovení zák. č. 443/2010 Z.z.
11. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Obec Štefanov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
12. Obec je oprávnená prenajať nájomný byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa osobitného predpisu⁵. Dôvodmi hodných osobitného zreteľa sa na tieto účely rozumejú:
- a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
 - b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom v záujme obce podieľa na jeho rozvoji v rozhodujúcich oblastiach života obce.
13. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z., môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Čl. 5

Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ ktorému je pridelený nájomný byt je povinný uhradiť na účet Obce Štefanov finančnú zábezpeku do výšky šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť uhradená najskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy a najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec Štefanov ako vlastník bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Obec Štefanov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Čl. 6

Výmena bytov

1. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom písomnom súhlase Obce Štefanov a na základe uzatvorenej písomnej dohody v zmysle platných právnych predpisov. Dohoda o výmene bytov obsahuje podpisy všetkých plnoletých užívateľov bytu, ktorých sa výmena týka.
2. O výmenu bytu môže požiadať len nájomca, ktorý si riadne plní povinnosti v zmysle zákona 443/2010 Z.z., uzavretej zmluvy a tohto VZN.

Čl. 7

Neoprávnené obsadenie nájomného bytu

⁵ §22 ods. 7 zákona č.443/2010 Z.z.

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez súhlasu Obce Štefanov a bez uzavretia nájomnej zmluvy. V tomto prípade Obec Štefanov postupuje v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. 8

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

1. Obec Štefanov ako vlastník bytu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Týmto VZN sa ruší VZN č.1/2018 o zásadách pridelovania nájomných bytov v obci Štefanov.
4. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo dňa 30.3.2022 uznesením č.278/2022
5. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 21.4.2022

V Štefanove dňa 1.4.2022

František Chudý
starosta obce

Príloha č. 1 VZN Obce Štefanov č 1/2022, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania nájomných bytov v obci Štefanov

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu v obci Štefanov

Žiadateľ/žiadateľka

Meno a priezvisko (aj rodné)

Dátum a miesto narodenia

Rodné číslo

Rodinný stav

Trvalý pobyt

Prechodný pobyt

Číslo OP

Zamestnávateľ

Priemerný čistý mesačný zárobok
(potvrdí zamestnávateľ)

Telefonický kontakt

E-mailový kontakt

Manžel/manželka – Druh/družka

Meno a priezvisko (aj rodné)

Dátum a miesto narodenia

Rodné číslo

Rodinný stav

Trvalý pobyt

Prechodný pobyt

Číslo OP

Zamestnávateľ

Priemerný čistý mesačný zárobok
(potvrdí zamestnávateľ)

Telefonický kontakt

E-mailový kontakt

Deti žiadateľa (druha, družky)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Rodné číslo
.....		
.....		
.....		

Žiadateľ žiada o nájomný byt: 1-izbový
2-izbový
3-izbový

*Hodiace sa zakrúžkovať

Opis bytu, v ktorom v súčasnosti žiadateľ býva *:

V súčasnosti bývam: u rodičov v byte (veľkosť bytu).....
u rodičov v rodinnom dome
vo vlastnom byte
v mestskom byte
v podnájme

Počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

Do nájomného bytu sa nast'ahuje celkom
(uviesť menovite s dátumom narodenia a rodného čísla)

.....
.....
.....
.....

Majetkové pomery žiadateľa *:

Čestne vyhlasujem, že:

Vlastným byt – v osobnom vlastníctve	áno – nie
Vlastným byt – v spoluvlastníctve	áno – nie
Vlastným rodinný dom – v osobnom vlastníctve	áno – nie
Vlastným rodinný dom – v spoluvlastníctve	áno – nie
Som vlastníkom, spoluvlastníkom inej nehnutel'nosti určenej na bývanie	áno – nie
Som dlžníkom na daniach, poplatkoch Obce Štefanov alebo iných inštitúcií	áno – nie

Dôvody, pre ktoré žiadam o nájomný byt:

.....
.....
.....
.....
.....

Vyhlasujem, že všetky údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé a úplné a som si vedomý/á/
právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

Zároveň súhlasím so spracovaním mojich osobných údajov na účely posudzovania žiadosti
o pridelenia nájomného bytu v informačnom systéme evidencie nájomných zmlúv pri
výkone správy bytového hospodárstva po dobu 4 rokov.

Súhlas dotknutej osoby je možné odvolať písomnou žiadosťou tak ako bol udelený súhlas.

UPOZORNENIE

Žiadateľ je povinný v zmysle VZN Obce Štefanov č. 1/ 2022:

Čl. 4 ods. 3 do 30 dní písomne doplniť žiadosť o zmenu údajov, ktoré u neho nastali, oproti tým údajom, ktoré uviedol v žiadosti o pridelenie bytu alebo v jej prílohách.

V dňa

.....

Podpis žiadateľa

Súčasťou žiadosti o nájomný byt je tlačivo na potvrdenie čistého príjmu za uplynulý rok.

*Hodiace sa zakrúžkovať