

Obecné zastupiteľstvo Obce Váhovce 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:

Všeobecne záväzné nariadenie

č./2021

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

Článok 1

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len "VZN") je stanovenie postupu a podmienok pri pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve Obce Váhovce, ktoré boli postavené z dotácií zo štátneho rozpočtu formou na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
- 1.2. Účelom nájomných bytov je sociálne bývanie. Obec zachováva 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“).
- 1.3. Pri uzatváraní zmlúv o nájme nájomného bytu obec postupuje podľa podmienok stanovených zákonom.
- 1.4. Obec Váhovce zabezpečuje správu nájomného bytu, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 1.5. Evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu vedie obecný úrad. Žiadatelia o pridelenie nájomného bytu do nájmu sú evidovaní v poradovníku a zoradení vzostupne podľa dátumu doručenia žiadosti. Súhlas s nájmom vydáva Obec Váhovce, ktorý nájomné zmluvy uzatvára v postavení prenajímateľa.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania nájomného bývania

- 2.1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú 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.

- 2.2. 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.
- 2.3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2.1. je:
- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte 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. 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 zdravotnícku 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, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 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 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,
 - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- 2.4. Za dôvod hodný osobitného zreteľa sa považujú živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie, obe domáceho násillia, alebo ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zásadným spôsobom zabezpečuje zdravotnícku 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.
- 2.5. Pri zisťovaní príjmov oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte (spoločnej domácnosti) podľa odseku 2.3 sa postupuje podľa osobitného predpisu, ktorý upravuje problematiku životného minima.
- 2.6. Mesačný príjem 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.
- 2.7. Životné minimum 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.

- 2.8. Podmienky ustanovené v tomto článku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- 2.9. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Váhovce, pochádzajúcich z obce Váhovce a tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- 3.1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Váhovce prostredníctvom Obecného úradu. Žiadateľ podáva žiadosť o nájom nájomného bytu podľa toho, o aký veľký byt (typ bytu) má záujem (1-izbový, 2-izbový, 3-izbový). Žiadatelia o jednotlivé typy bytov sa nemiešajú a Obec Váhovce prostredníctvom Obecného úradu vedie 3 kategórie poradovníkov podľa typu bytu.
- 3.2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá musí obsahovať:
 - a) Údaje o žiadateľovi:
 1. meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.
 2. dátum a miesto narodenia, rodinný stav
 3. miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu
 4. meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia
 5. počet osôb, ktoré sa do bytu nastávajú – menovite s dátumom narodenia
 6. koľko izbový byt žiada, telefónny kontakt
 - b) Povinné prílohy k žiadosti:
 1. čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejмый vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 2. doklad o zamestnaní a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 3. doklad o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 4. 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.
- 3.3. Príslušný zamestnanec obecného úradu skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov podľa toho, o koľko izbový nájomný byt má žiadateľ záujem (1-izbový, 2-izbový, 3-izbový). Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.
- 3.4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.

- 3.5. Obec Váhovce vedie žiadateľa o nájomný byt v evidencii 1 rok. Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na svojej žiadosti, je povinný raz ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.
- 3.6. Obec Váhovce si vyhradzuje právo na žiadosť žiadateľa, ktorý je v zmysle údajov z verejných registrov výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, neprihliadať. Uvedené sa vzťahuje aj na prípad, ak je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti člen domácnosti žiadateľa.

Článok 4

Postup pri prideľovaní a nájme bytov

- 4.1. O pridelení bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo hlasovaním na základe evidencie, ktorý pre účely rozhodovania o pridelení nájomného bytu pripraví príslušný zamestnanec obecného úradu.
- 4.2. Pri hlasovaní o pridelení bytu sú poslanci Obecného zastupiteľstva povinní zohľadniť najmä nasledovné kritériá:
- a) trvalý pobyt v obci Váhovce,
 - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - c) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
 - d) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - e) dátum podania žiadosti,
 - f) aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - g) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem),
 - h) či žiadateľ už v minulosti býval v nájomnom byte, ktorý vlastní obec, za akých okolností bol nájomný vzťah ukončený, resp. či bol žiadateľovi v minulosti pridelený nájomný byt a žiadateľ následne odmietol podpísať nájomnú zmluvu a nenastáhoval sa.
- 4.3. O pridelení bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo uznesením.
- 4.4. Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti (dane, poplatky, atď.).
- 4.5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie a v prípade, že si žiadateľ v lehote do 6 mesiacov od odmietnutia prideleného bytu podá novú žiadosť, obec si vyhradzuje právo na túto žiadosť neprihliadať.
- 4.6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, Obec Váhovce môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Článok 5

Nájomná zmluva

5.1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
- j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

5.2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky, s výnimkou prípadov:

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt splňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (stavebný zákon) pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo
- b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2.3 písm. e), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

5.3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. 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.

5.4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5.5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa článku 5.3 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 článku 2.3 písm. a),
- b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa článku 2.3 písm. b) a c).

- 5.6. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace napriek výzve, považuje sa to za dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 5.7. 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.
- 5.8. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a protokolárne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 5.9. Nájomca je povinný odovzdať obci ako prenajímateľovi nájomný byt v stave primeranom dobe užívania a obvyklému opotrebeniu, pričom zodpovedá za ním spôsobené škody.
- 5.10. Nájomca je povinný v lehote maximálne 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy zložiť finančnú zábezpeku na nájomný byt, ktorá predstavuje výšku šesťmesačného nájomného. V prípade neuzavretia nájomnej zmluvy obec zloženú zábezpeku bez zbytočného odkladu vráti. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Pri skončení nájmu sa finančná zábezpeka vyúčtuje a vyplatí do 15 kalendárnych dní od skončenia nájmu bytu.
- 5.11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 5.12. Obec určuje maximálnu cenu ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Článok 6

Starostlivosť o nájomné byty

- 6.1. Obec ako vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona je povinná umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, 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 zákona.
- 6.2. Obec tvorí na účely zákona z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne vo výške 0,75 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv

balkónov a lodží, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Týmto sa zrušuje všeobecne záväzné nariadenie Obce Váhovce č. 2/2012 z 18. júla 2012 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporu štátu.
- 7.2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva vo Váhovciach uznesením č. .../2021 zo dňa2021.
- 7.3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 2021.