

VZN obce Strečno č. 2/2022 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Strečno pre sociálne účely

Obec Strečno, v súlade s čl. 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, s poukazom na 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 v znení neskorších predpisov, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2022 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Strečno pre sociálne účely.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

- 1.) Účelom tohto VZN (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok pridelovania bytov vo vlastníctve obce Strečno, 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. nájomných bytov s osobitným režimom podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov na zabezpečenie sociálneho bývania (ďalej len „Byty“ v príslušnom gramatickom tvare), prijímania, evidencie a vybavovania žiadostí, nájmu a správy Bytov v bytovom dome.
- 2.) 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. Sociálne bývanie v Byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v Byte bežného štandardu alebo Byte nižšieho štandardu¹).
- 3.) Obec Strečno je prenajímateľom (ďalej aj „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare), ako aj správcom bytového domu a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu Bytov a správy bytového domu.
- 4.) Obec Strečno garantuje zachovanie nájomného charakteru Bytov minimálne po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Byty sú určené výlučne na nájom a nemôžu byť prevedené do vlastníctva fyzických ani právnických osôb najmenej po dobu garantovaného nájomného charakteru Bytov.

¹ Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Článok 2

Oprávnené osoby

1.) Oprávnenou fyzickou osobou podľa čl. 1 ods. 2.) tohto VZN je:

a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v Byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba žijúca v Byte s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak:

- je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím,
- ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
- 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

- ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
- ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu²⁾ alebo
- 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 predpisu³⁾,

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁴⁾

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

2.) Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte, nemôže byť nižší ako 70% životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom Bytu.

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

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

⁴ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

3.) Podmienky ustanovené v ods. 1.) sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas trvania nájmu sa neprihliada.

4.) Pri zisťovaní príjmu podľa ods. 1.) sa postupuje podľa osobitného predpisu⁵⁾. 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.

5.) Životné minimum podľa ods. 2.) sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu⁶⁾ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v Byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu⁷⁾ za každé zaopatrené nepľnoleté 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.) Do okruhu oprávnených fyzických osôb, ktorým sa môže poskytnúť bývanie z dôvodu osobitného zreteľa môže byť zaradená len fyzická osoba, ktorá:

- je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom alebo
- aspoň jedna z osôb žijúcich v Byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a iné služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce alebo
- v dôsledku mimoriadnej havarijnej situácie spôsobenej nezávisle od jej konania, prišla o bývanie. O poskytnutí bývania z dôvodu osobitného zreteľa rozhodne Komisia pre sociálne veci.

7.) Za neoprávnené fyzické osoby sa považujú:

- fyzické osoby, ktoré už majú pridelený Byt v obci Strečno
- fyzické osoby, ktorým bol už v minulosti pridelený Byt v obci Strečno príp. osoby, ktoré boli spolubývajúce s týmito osobami

Článok 3

Prijímanie, evidencia a vybavovanie žiadosti

1.) Žiadosť o pridelenie Bytu žiadateľ podáva na tlačive, ktorého vzor je uvedený v Prílohe č. 1 tohto VZN a ktoré obsahuje podrobné informácie o majetkových pomeroch, súčasnej bytovej, sociálnej, zdravotnej, rodinnej a finančnej situácii žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť s nájomcom

⁵ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁶ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁷ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

v byte, vrátane detí. Riadne vyplnenú žiadosť o pridelenie Bytu žiadateľ doručí Obci Strečno poštou, alebo elektronicky podpísanú zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne na Obecnom úrade v Strečne.

2.) Žiadateľ spolu s riadne vyplnenou žiadosťou predkladá:

a) na preukázanie mesačného príjmu žiadateľa a osôb, ktoré budú žiť s nájomcom v byte:

- kópiu daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok s potvrdením o doručení príslušnému daňovému úradu, alebo
- ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, alebo
- potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, alebo
- rozhodnutie príslušného orgánu o priznaní starobného dôchodku, invalidného dôchodku, vdovského dôchodku, sirotského dôchodku, sociálnych dávok, podpory v nezamestnanosti, rodičovského príspevku, nemocenských dávok, výživného, prídavku na dieťa a iné),

b) overené čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch preukazujúce, že žiadateľ nie je vlastníkom alebo väčšinovým podielovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom manžel alebo druh žiadateľa,

c) čestné vyhlásenie preukazujúce, že žiadateľ má ku dňu podania žiadosti uhradené všetky záväzky voči obci Strečno.

d) ak ide o žiadateľa so zdravotným postihnutím (prípadne osobu, ktorá bude s nájomcom žiť v byte), potvrdenie o zdravotnom stave resp. o percentuálnej miere poklesu ich schopnosti zárobkovej činnosti.

3.) Obec Strečno vedie evidenciu prijatých žiadostí. V prípade uvoľnenia Bytu informuje žiadateľov, ktorých žiadosť bola zaevidovaná pred uvoľnením Bytu.

4.) Komisia pre sociálne veci skontroluje podané žiadosti a ak nie sú vyplnené riadne, v súčinnosti s Obecným úradom v Strečne vyzve žiadateľov na ich doplnenie. Ďalej vyhodnotí stupeň naliehavosti situácie žiadateľov a osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte uvedených v žiadosti, pričom zohľadnia nasledovné kritéria:

a) súčasnú bytovú situáciu žiadateľa, ako aj osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte, a spôsob jej financovania,

b) rodinný stav žiadateľa a osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte,

c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,

d) zdravotný stav žiadateľa a osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte, príp. percentuálnu mieru poklesu ich schopnosti zárobkovej činnosti.

e) majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte,

f) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte,

g) dĺžku zamestnania žiadateľa a osôb, ktoré budú s nájomcom žiť v byte,

h) kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos pre obec Strečno (osobitný zreteľ),

i) iné.

5.) Komisia pre sociálne veci posúdi žiadosť a vyradí neoprávnených žiadateľov podľa čl. 2 ods. 7. zostaví odporúčaný poradovník oprávnených žiadateľov, ktorý doručí vo forme podrobnej tabuľky, s uvedením všetkých zistených skutočností, starostovi obce.

6.) Starosta obce môže sám rozhodnú o tom, že 10% Bytov prideliť fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa čl. 2, avšak zabezpečujú zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, Odporúčaný poradovník oprávnených žiadateľov následne starosta obce predloží Obecnému zastupiteľstvu, ktoré schváli prvé pridelenie Bytu. O výsledku hlasovania Obecného zastupiteľstva bude Obecný úrad v Strečne informovať žiadateľov a zabezpečí uzatvorenie nájomnej zmluvy so schváleným žiadateľom (ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare).

Článok 4

Podmienky nájmu Bytov

1.) Nájomca je povinný platiť nájomné za Byt v minimálnej výške podľa osobitného predpisu⁸) a príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve.

2.) Splatnosť nájomného je mesačne pozadu, a to do termínu dohodnutého v nájomnej zmluve.

3.) Z prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.

⁸ Opatrenie MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

- 4.) Údržbou bytového domu, ktorá je hradená z Fondu prevádzky, údržby a opráv je najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia tepelných čerpadiel a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov. Drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním⁹⁾ zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- 5.) Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v Byte.
- 5.) U Bytov je vylúčený prechod nájmu podľa § 706 Občianskeho zákonníka.
- 6.) Nájomca Bytu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie) pri zániku nájmu.
- 7.) Nájomca nesmie prenechať Byt do podnájmu inej osobe, ani inak disponovať s Bytom.
- 8.) Nájomca nesmie poskytnúť bývanie inej osobe resp. osobám ako tým, ktoré sú osobami uvedenými v nájomnej zmluve ako osoby, ktoré budú s nájomcom žiť v byte. Takejto osobe môže poskytnúť bývanie v Byte výlučne za splnenia podmienky prihlásenia tejto osoby na trvalý pobyt v Byte.
- 9.) Nájomca nesmie Byt užívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v Byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani udeliť súhlas na zriadenie miesta podnikania fyzickej osoby, alebo sídla právnickej osoby v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 10.) Nájomca je povinný umožniť vstup do Bytu zamestnancom Obecného úradu v Strečne a Obecného podniku služieb Strečno, s.r.o., prípadne aj iným kontrolným orgánom určených Prenajímateľom, za účelom výkonu kontroly technického stavu Bytu a odpisu energií.
- 11.) K termínu skončenia nájmu je Nájomca povinný vyst'ahovať sa z Bytu, Byt vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebovaniu. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v Byte, ktoré je povinný na vlastné náklady odstrániť.

Článok 5

Nájomná zmluva

⁹⁾ Príloha č.1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

1.) Nájomnú zmluvu vyhotoví Prenajímateľ v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.

2.) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky, okrem prípadov :

- ak je Nájomcom osoba so zdravotným postihnutím¹⁰), ktorému sa prenajíma Byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom¹¹), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- ak je Nájomcom osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu¹²), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3.) Nájomná zmluva musí obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nemôže presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu¹³). Finančnú zábezpeku Nájomca zloží pri podpísaní nájomnej zmluvy na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním Bytu a náhrady škody vzniknutej na Byte. Finančnú zábezpeku za užívanie Bytu vedie prenajímateľ osobitne na alternatívnom účte obce.

4.) Nájomcu má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy Prenajímateľ informuje Nájomcu prostredníctvom písomnej výzvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

5.) O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je Nájomca povinný požiadať písomne Prenajímateľa najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 3 tohto VZN.

6.) Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy môže Prenajímateľ uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu Bytu

- a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 1.) písm. a),

¹⁰ Príloha č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

¹¹ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

¹² Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

¹³ § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 1.) písm. b).

7.) O opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy po splnení stanovených podmienok rozhoduje starosta obce.

8.) Podmienky určené týmto VZN musia byť zahrnuté do obsahu každej nájomnej zmluvy.

Článok 6

Zánik nájmu Bytu

Nájom zaniká:

1.) Uplynutím doby nájmu, ak nebola nájomná zmluva opakovane uzatvorená.

2.) Písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom k dohodnutému dátumu.

3.) Písomnou výpoveďou Prenajímateľa len z výpovedných dôvodov uvedených v ods. 4.). Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená Nájomcovi.

4.) Výpovednými dôvodmi sú :

- ak Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatil 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,
- ak Nájomca užíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- ak Nájomca v Byte poskytne bývanie inej osobe ako tej, ktorá je osobou žijúcou s Nájomcom byte a ktorá je uvedená v nájomnej zmluve,
- ak Nájomca, alebo ten, kto s ním býva v Byte, opakovane porušuje dobré mravy v bytovom dome.
- ak Nájomca neužíva Byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1.) Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie Obce Strečno č. 1/2002 o podmienkach pridelovania bytov určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce a občanov zapájajúcich sa do verejného života v obci v bytových domoch postavených s podporou štátu.

2.) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Strečne uznesením č. 299/2022 zo dňa 13.06.2022

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.07.2022

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Strečno dňa: 27.05.2022

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Strečno dňa 14.06.2022

Bc. Dušan Štádani

starosta obce