

Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľký Cetín
č. 48/2021
o podmienkach pridelovania nájomných bytov
obstaraných s použitím verejných prostriedkov v znení neskorších zmien a doplnkov

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Cetíne podľa § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 1

Základné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu (ďalej len „nájomné byty“).
- 2) Toto VZN ďalej upravuje:
 - a) podmienky podávania žiadosti o pridelenie nájomného bytu,
 - b) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomných bytov,
 - c) spôsob pridelovania nájomných bytov.

§ 2

Podmienky na zaradenie do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu

- 1) Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vedie Obec Veľký Cetín.
- 2) Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelovania nájomných bytov podáva Obec Veľký Cetín. Vydáva potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných pre posúdenie žiadosti.
- 3) Žiadateľ bude zaradený do zoznamu pri splnení nasledovných podmienok:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je 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 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, 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,¹ alebo

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

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 predpisu²,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,³
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- 4) Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 sa vypočíta z príjmu⁴ 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 odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu⁵ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu⁶ 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) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- 7) Fyzickým osobám podľa § 2 ods. 3, písm. f môže žiadateľ prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.
- 8) Za osobitný zreteľ je považovaná situácia, keď osoba nie vlastnou vinou prechodne nespĺňa podmienku minimálnej dolnej hranice mesačného príjmu domácnosti, pričom je u nej zároveň predpoklad, že povinnosť platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu bude riadne plniť.
- 9) V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže starosta obce rozhodnúť o pridelení alebo opakovanom pridelení nájomného bytu oprávnenej osobe.
- 10) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá ku dňu zaradovania žiadosti do poradovníka o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Veľký Cetín.
- 11) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba voči ktorej ku dňu zaradovania žiadosti do poradovníka o pridelenie nájomného bytu vedie Obec Veľký Cetín súdne alebo exekučné konanie, resp. bolo takéto konanie v minulosti pozastavené ako nevyhnutné.
- 12) Žiadateľ, ktorý nemá vedený trvalý pobyt v Obci Veľký Cetín musí ku dňu zaradovania žiadosti do poradovníka o pridelenie nájomného bytu predložiť potvrdenie od obce, v ktorej má trvalý pobyt, že voči obci nemá žiadne neuhradené záväzky.

§ 3

Nájomná zmluva

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

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

⁴ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

⁵ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

⁶ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia osobitného predpisu⁷ a 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) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - j) dohodu o finančnej zábezpeke,
 - k) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
 - l) 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 nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 osobitného predpisu⁸, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom⁹ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods. 1 písm. e), ktorej sa prenájma 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 dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v osobitnom predpise¹⁰. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Obec Veľký Cetín informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže Obec Veľký Cetín 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 § 2 ods. 3 písm. a)
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 3 písm. b) a c).
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom¹¹. Obec Veľký Cetín uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 osobitného predpisu¹² a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže Obec Veľký Cetín uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 2 ods. 3 najviac na jeden rok.

⁷ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

⁸ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

⁹ § 143 ods. d) zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

¹⁰ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹¹ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹² Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v § 2 ods. 3, môže Obec Veľký Cetín uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného. Nájomca je povinný finančnú zábezpeku zložiť v lehote do 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, resp. pred opakovaným uzavretím nájomnej zmluvy. 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 Veľký Cetín na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. V prípade, že nájomca finančnú zábezpeku nezloží, nájomná zmluva nevznikne. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je Obec Veľký Cetín povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
Ustanovenie § 3 ods. 7 sa na prípady uvedeného v ustanovení § 3 ods. 2 aplikuje vo výške trojmesačného nájomného.
8. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy Obec Veľký Cetín umožní žiadateľovi prehliadku nájomného bytu.
10. Ustanovenie odsekov 3 a 4 sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou podľa §2 ods. 3 písm. f).

§ 4

Podmienky pre vytvorenie zoznamu žiadateľov

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o nájomné byty v prípade, ak splní podmienky stanovené v § 2.
2. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelovania nájomných bytov podáva na Obecný úrad, rovnako vydáva záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
3. Obecný úrad na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach, vytvorí zoznam žiadateľov.

§ 5

Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov

1. Žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky stanovené v § 2 a boli zaradení do zoznamu podľa § 5 budú na účely vytvorenia poradia pre pridelovanie nájomných bytov zoradení do poradovníkov podľa počtu bodov. Pridelovanie bodov k žiadostiam sa realizuje podľa prílohy č. 1 tohto VZN. V prípade rovnosti bodov sa zohľadňuje termín podania žiadosti.
2. Do vytvorených poradovníkov pre každý typ bytov podľa ich izbovosti, budú zaradení tí žiadatelia, ktorí o pridelenie takéhoto typu bytu požiadali.
3. Žiadateľ, ktorý napriek doporučenej písomnej výzve nedoručí do požadovaného termínu vyplnené a potvrdené doklady nutné k zaradeniu žiadateľa do poradovníka na nájomné byty, nebude zaradený do uvedeného poradovníka.
4. Návrh poradovníka zostaví Obecný úrad
5. Zostavený návrh poradovníka bude zverejnený na úradnej tabuli OcÚ Veľký Cetín po dobu 15 dní a na internetovej stránke obce.
6. Poradovník žiadateľov o byty schvaľuje starosta obce.

7. Schválené poradovníky žiadateľov o nájomné byty budú zverejnené na úradnej tabuli OcÚ vo Veľkom Cetíne po dobu 15 dní. Zároveň budú zverejnené a aktualizované na internetovej stránke obce.

§ 6

Aktualizácia poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1. Pred pridelením nájomného bytu OcÚ preverí, či žiadateľ zaradený do poradovníka, ktorému má byť pridelený nájomný byt, spĺňa ešte podmienky uvedené v § 2. K posúdeniu OcÚ bude od žiadateľa požadovať predloženie dokladov, ktoré splnenie podmienok potvrdzujú.
2. V prípade, že pred pridelením voľného bytu nebude sa v poradovníku pre tento typ bytu nachádzať žiadny záujemca, môže byť tento voľný byt pridelený aj žiadateľovi z poradovníka pre iný typ bytu, ak tento žiadateľ s pridelením bytu iného typu vysloví súhlas.
3. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, bude vyradený z každého poradovníka, v ktorom bol vedený.
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, bude vyradený zo zoznamu žiadateľov o nájomný byt v tej kategórii nájomných bytov, z ktorej pridelenie bytu odmietol. Odmietnutím prideleného bytu nie je dotknuté zaradenie žiadateľa v zoznamoch žiadateľov o nájomný byt v ostatných kategóriách nájomných bytov. Vyradením zo zoznamu žiadateľov o nájomný byt v príslušnej kategórii nájomných bytov nie je dotknuté právo žiadateľa požiadať o zaradenie do zoznamu záujemcov o nájomný byt v tej istej kategórii, nie však skôr, ako 12 mesiacov po odmietnutí nájomného bytu.
5. V prípade, že žiadateľ zaradený v poradovníku na nájomný byt je pred pridelením nájomného bytu písomne vyzvaný na predloženie dokladov či spĺňa podmienky uvedené v § 2, a tieto v požadovanom termíne nepredloží, nebude mu pridelený nájomný byt a zároveň bude z poradovníka žiadateľov na nájomný byt vyradený.

§ 7

Zrušovacie ustanovenie

Zrušuje sa VZN č. 02/2016 o podmienkach pridelovania bytov s použitím verejných prostriedkov.

§ 8

Záverečné ustanovenie

Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Veľkom Cetíne uznesením č. 33/2021 dňa 25. 05. 2021 a nadobúda účinnosť 10. 06. 2021.

Ing. František Mészáros
starosta obce

