

Obec Lipová



Všeobecne záväzného nariadenia

č. 1/2023

o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Predkladá : Mgr. Tatiana Ölvecká – starostka obce

Spracoval : Mgr. Ivana Slobodníková – ekonóm obce

VZN vyvesený na úradnej tabuli obce Lipová dňa : 30.03. 2023

VZN zvesený z úradnej tabuli obce Lipová dňa :

VZN o podmienkach pridelovania
nájomných bytov vo vlastníctve
Obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov
na účely sociálneho bývania

Všeobecne záväzného nariadenia obce Lipová o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Číslo : 1/2023

V Lipovej dňa : 06.03. 2023

Obecné zastupiteľstvo obce Lipová v súlade s ustanoveniami zákona č. 369 / 1990 Z. z. 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, ako aj zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov **vydáva** toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia Obce Lipová /ďalej len „VZN“/ je stanovenie podmienok a postupov pri podávaní a vybavovaní žiadostí o nájom bytov vo vlastníctve obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, ako aj stanovenie podmienok a postupov pri pridelovaní nájomných bytov, opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu, výmene nájomného bytu.
2. Bytový fond obce Lipová, na ktorý sa vzťahuje toto VZN, tvoria nájomné byty v bytových domoch postavených s podporou od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo vlastníctve obce.
3. Nájomné byty sa budú užívať na účelom sociálneho bývania. Obec zachová 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“/.
4. 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 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.
5. Nakladanie s nájomnými bytmi špecifikovanými v tomto VZN sa bude riadiť aktuálne platnou právnou úpravou podmienok pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.

6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom.
7. Obec Lipová zabezpečuje správu nájomným bytov, prenájímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z., ako aj podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok II.

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Obec zverejní na svojej úradnej tabuli, ako aj na svojej webovej stránke výzvu o uvoľnenom nájomnom byte a zároveň určí termín predkladania žiadostí na uvoľnený nájomný byt.
2. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelovania nájomných bytov podáva Obec Lipová v priestoroch obecného úradu. Obec vydáva žiadateľom tlačivá žiadostí o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia a úplnosť dokladov potrebných na posúdenie žiadosti.
3. Žiadosť musí byť podaná písomne na predpísanom tlačive, musí byť datovaná a vlastnoručne podpísaná.
4. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spolu s požadovanými dokladmi môže žiadateľ podať osobne v podateľni obecného úradu alebo poštou na adresu Obce v stanovenom termíne výzvy.
5. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba :
 - ktorá dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzavretím manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
 - ku dňu podania žiadosti má trvalý alebo prechodný pobyt na území obce Lipová,
 - žiadateľ, ako aj osoby s ním žijúce majú ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené záväzky voči Obci Lipová,
 - nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu vo väčšom ako 49 % podiele, o čom predloží čestné vyhlásenie /toto platí aj pre všetkých členov jeho domácnosti/,
 - preukáže schopnosť riadne a včas uhrádzať predpísané nájomné a cenu služieb spojených s užívaním nájomného bytu /potvrdenie o čistom príjme za posledných 6 mesiacov pred podaním žiadosti – posudzujú sa príjmy všetkých osôb žijúcich s ním v domácnosti/,
 - žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť aj fyzická osoba, ktorá nemá trvalý alebo prechodný pobyt na území obce Lipová, ale jej žiadosť bude posúdená len v prípade ak o prenajímaný byt nebudú mať záujem fyzické osoby spĺňajúce predchádzajúce požiadavky tohto bodu.

6. Oprávnenou fyzickou osobou na uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytom uvedeným v článku I. bod 2 tohto VZN v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov je :

a/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

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

1. členom tejto domácnosti je osoba sa ťažkým zdravotným postihnutím,
2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, 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 podobe 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

7. Mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb nemôže byť nižší ako 70 % životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vzniká nájom bytu.

8. Podmienky ustanovené v odseku 6 tohto článku sa posudzujú pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

9. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 6 tohto článku sa postupuje podľa platných ustanovení zákona. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatným osôb žijúcich v byte podľa odseku 6 tohto článku sa vypočíta z príjmu dosiahnutého za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vzniká nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

10. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka, v ktorom vzniká nájom bytu.

11. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne povinný doložiť :

- potvrdenie o príjme zo závislej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činných osôb potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzických osôb za predchádzajúci rok s kópiu daňového priznania
- potvrdenie o inom príjme za predchádzajúci kalendárny rok /invalidný dôchodok, starobný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávky v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné/,
- u žiadateľov, kde členom domácnosti je aj občan s ťažkým zdravotným postihnutím – rozhodnutie o posúdení jeho zdravotného stavu,
- u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ku,
- čestné prehlásenie, že nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu vo väčšom ako 49 % podiele, o čom predloží čestné vyhlásenie /toto platí aj pre všetkých členov jeho domácnosti/,
- preukáže schopnosť riadne a včas uhrádzať predpísané nájomné a cenu služieb spojených s užívaním nájomného bytu /potvrdenie o čistom príjme za posledných 6 mesiacov pred podaním žiadosti – posudzujú sa príjmy všetkých osôb žijúcich s ním v domácnosti./
- čestné prehlásenie, že má dostatok finančných prostriedkov na zloženie zábezpeky vo výške nájomného za šesť mesiacov.

Článok III.

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Po uplynutí termínu na predkladanie žiadostí, poverený pracovník obecného úradu zhodnotí úplnosť predložených žiadostí a splňanie podmienok stanovených týmto VZN.
2. Zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky stanovené týmto VZN je predložený na posudzovanie Obecnému zastupiteľstvu v Lipovej.
3. Obecné zastupiteľstvo v Lipovej zhodnotí predložené žiadosti jednotlivých žiadateľov každú osobitne.
4. Obecné zastupiteľstvo v Lipovej stanovilo nasledovné prednostné práva pridelenia bytu, za predpokladu splnenia ostatných podmienok tohto VZN :
 - 1/ ak je žiadateľom rodina s maloletými deťmi,
 - 2/ ak je žiadateľom mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov,
 - 3/ zdravotný stav žiadateľa alebo členov rodiny, prípadne iné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť si zabezpečiť vlastné bývanie svojimi prostriedkami.

5. Obecné zastupiteľstvo v Lipovej v prípadoch hodných osobitného zreteľa môže využiť právo pridelenia nájomného bytu aj občanovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN. Takto rozhodnúť môže maximálne o 20 % bytov definovaných v čl. I. bod 2 tohto VZN.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá oprávnená osoba uvedená v článku II. bod 6. tohto VZN, môže obec uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Pridelenie bytu žiadateľovi podlieha schváleniu Obecného zastupiteľstva v Lipovej.

Článok IV. Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet obce Lipová finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy.
2. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec Lipová povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne žiadateľovi vrátiť.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte.

Článok V. Doba trvania nájmu

1. Doba nájmu v nájomných bytoch definovaných týmto VZN dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov ak :
 - a/ nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
 - b/ nájomcom je osoba podľa § 22 od 3 písm. e/, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov /t. j. pridelený byt je ako bytová náhrada podľa osobitného predpisu/.

Článok VI. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v bodoch 2, 3, a 4 tohto článku.

2. Nájomca na základe písomnej žiadosti požiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr do 30 dní pred skončením nájmu.
3. Opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu možno len s nájomcom, ktorý :
 - nemá voči obci žiadne nezabezpečené záväzky na nájomnom a na plneniach spojených s užívaním bytu alebo iné podlížnosti voči Obci Lipová,
 - počas trvania nájomného vzťahu dodržiaval domový poriadok obytného domu,
 - ktorého 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 domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a/,
 - b/ nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. b/ a c/.
4. K žiadosti o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy je potrebné predložiť :
 - potvrdenie o príjme zo závislej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činných osôb potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzických osôb za predchádzajúci rok s kópiu daňového priznania
 - potvrdenie o inom príjme za predchádzajúci kalendárny rok /invalidný dôchodok, starobný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávky v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné/,
 - u žiadateľov, kde členom domácnosti je aj občan s ťažkým zdravotným postihnutím – rozhodnutie o posúdení jeho zdravotného stavu,
 - u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ku,
 - čestné prehlásenie, že nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu vo väčšom ako 49 % podiely, o čom predloží čestné vyhlásenie /toto platí aj pre všetkých členov jeho domácnosti/,
 - preukáže schopnosť riadne a včas uhrádzať predpísané nájomné a cenu služieb spojených s užívaním nájomného bytu /potvrdenie o čistom príjme za posledných 6 mesiacov pred podaním žiadosti – posudzujú sa príjmy všetkých osôb žijúcich s ním v domácnosti/.
5. Po splnení všetkých stanovených podmienok bude s nájomcom nájomného bytu opätovne uzatvorená nájomná zmluva najviac na 3 roky.
6. V prípade, ak nájomca prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok VII.

Výmena nájomných bytov

1. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať len po schválení Obecným zastupiteľstvom v Lipovej.

2. Žiadosť o výmenu bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami, ktorých sa výmena bytu dotýka, musí byť odôvodnená a musí byť doručená na Obecný úrad v Lipovej.
3. Žiadať o výmenu nájomného bytu môžu len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči Obci Lipová.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN č. 1/2023, o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bol vyvesený na úradnej tabuli a zverejnený na www.stránke obce Lipová na pripomienkovanie občanom dňa : 06.03. 2023 a zvesený dňa : 29. 03. 2023.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Lipová č. 1/2023, o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania schválilo Obecné zastupiteľstvo v Lipovej na svojom zasadnutí dňa : 29. 03. 2023 uznesením č. 46/2023.
3. Všeobecne záväzné nariadenie obce Lipová č. 1/2023, o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Lipová obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bolo zverejnené na úradnej tabuli obce a na www.stránke obce Lipová dňa : 30. 03. 2023.
4. Toto všeobecné záväzné nariadenie nadobúda platnosť dňom vyvesenia na úradnej tabuli obce a účinnosť uplynutím 15 dní odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli Obce Lipová.
5. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného zariadenia sa zrušuje doteraz platné VZN č. 2/2019 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Lipová, ktoré bolo schválené dňa 09.12. 2019 uznesením OZ č. 94/2019.

V Lipovej, dňa : 30.03. 2023

Mgr. Tatiana Ölvecká
starostka obce