

Obec Liptovská Sielnica na základe § 6 zákona NR SR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. z 26. októbra 2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení **v y d á v a** pre územie obce Liptovská Sielnica nasledovné všeobecne záväzné nariadenie:

## Všeobecne záväzné nariadenie obce Liptovská Sielnica č. 2/2016

o podmienkach nájmu, kritériach a postupe pridelenia nájomných bytov v nájomných bytových domoch vo výlučnom vlastníctve obce Liptovská Sielnica, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce a iných občanov (ďalej len „všeobecne záväzné nariadenie“ alebo „VZN“).

### Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelenia, nájmu a správy nájomných bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov **na účely podpory sociálneho bývania. 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 zákona č. 443/2010 Z. z. z 26. októbra 2010 o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.**
- 2) Obec Liptovská Sielnica zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
- 3) Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov podľa platných právnych predpisov a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
- 4) Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, boli využívané na nájom minimálne počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neurčí a neumožní inak.

### Článok 2 Podmienky pridelenia bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných zdrojov na účely podpory sociálneho bývania.

Základné ustanovenia o podmienkach a rozsahu sociálneho bývania a uzavieraní nájomných zmlúv sú uvedené **explicitne** v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a to najmä v paragrafoch:

- |             |   |
|-------------|---|
| § 11        | Podmienky na poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu |
| § 12        | Nájomná zmluva  |
| § 21        | Sociálne bývanie  |
| § 22        | Podmienky a rozsah sociálneho bývania v byte                  |
| § 24 ods. 2 | Prechodné ustanovenia   |

**Na základe uvedených ustanovení:**

- 1) Maximálny príjem žiadateľa o nájomný byt, resp. spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima.  
**Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy**, opakovanom prenájme nájomného bytu, nemôže byť príjem vyšší ako triapolnásobok životného minima.
- 2) Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:
  - a) ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
  - b) ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
  - c) ak aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospiešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce a to max. 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.**Pri opakovanom uzavretí novej nájomnej zmluvy**, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2) príjem nemôže byť vyšší ako štyriapolnásobok životného minima.
- 3) Životné minimum sa vypočítava zo súm životného minima platných k 31. decembru predchádzajúceho roku.
- 4) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. (2) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení /bezbariérový byt/.
- 5) Žiadost si podávajú občania vo veku nad 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie evidenciu v zmysle platných právnych predpisov.
- 6) Žiadatelia - občania a rodiny s deťmi k žiadosti prikladajú potvrdenia, ktorými preukazujú splnenie podmienok podľa Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a podmienok uvedených v tomto Všeobecne záväznom nariadení.
- 7) Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu Sociálnej a bytovej komisie Obecného zastupiteľstva v Liptovskej Sielnici, ktorá posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Liptovskej Sielnici.
- 8) Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Liptovská Sielnica skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
  - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria,
  - b) domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
  - c) členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (vyjadrenie odborného lekára, preukaz ZTP, ZTP-S, invalidný dôchodok /§ 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení/),
  - d) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
  - e) dátum podania žiadosti
  - f) finančné možnosti splácania nájomného /preukázať aktuálny príjem/,
  - g) iné dôvody hodné osobitného zreteľa.
- 9) Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
- 10) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo niektorému členovi domácnosti obec, alebo ňou zriadená alebo založená organizácia, eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
- 11) Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dlhšie obdobie ako jeden rok, sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.

- 12) Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku a to sumu vo výške 6 – mesačného nájmu podľa Zásad jej zloženia, použitia a vysporiadania schválených uznesením Obecného zastupiteľstva v Liptovskej Sielnici. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť a kľuč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.
- 13) Kritéria pridelenia bytov sa posudzujú vo vzájomnej súvislosti, pričom kritérium max. príjmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení je určujúce.

### Článok 3. Ďalšie podmienky nájmu bytov

- 1) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
- 2) Obecný úrad uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú max. na 3 roky a pri bezbariérovom byte v rozsahu stanovenom v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.  
Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. (3) uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 3) Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace aj napriek písomnej výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to hrubé porušenie podmienok nájomného vzťahu ktoré je dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu výpovedou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 4) Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v 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 /§ 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka/.
- 5) Uplynutím dohodutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 6) Po zániku nájmu dohodnutého na určitý čas /nájom na dobu určitú/ nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Užívanie nájomného bytu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá obci právo podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.
- 7) V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakovanie uzavretie novej zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka, podmienok zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
- 8) O možnosti opakovanejho nájmu a opakovanejho uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 9) Nájomca sa k možnosti opakovanejho nájmu vyjadri bezodkladne vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

#### Článok 4

- 1) Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy uzavretej s MDVaRR SR o poskytnutí dotácie určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.
- 2) Obec Liptovská Sielnica v zmysle § 18 ods. 2) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení tvorí „Fond prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Smernicu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
- 3) Obec na zabezpečenie platenia nájomného a prevádzky bytových domov príjme „Zásady platenia nájmu a postupu voči neplatičom nájmu nájomných bytov v obci Liptovská Sielnica“ v zmysle platných právnych predpisov.
- 4) Obec počas 30 rokov zabezpečí užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej ku kolaudačnému konaniu a príslušných právnych predpisov.
- 5) Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou ako to špecifikuje Príloha č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

#### Článok 5 Záverečné ustanovenia

1. Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce od **14.10.2016 do 31.10.2016**.
2. Návrh tohto VZN bolo prerokovaný Obecným zastupiteľstvom v Liptovskej Sielniči na zasadnutí dňa **31.10.2016**.
3. VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Liptovskej Sielniči dňa 31.10.2016 **Uznesením č. 86/2016 zo dňa 31.10.2016**.
4. Toto VZN bolo zverejnené vyvesením na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce od **02.11.2016 do 30.11.2016**.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom **01.01.2017**.



Igor Guráň  
starosta obce