

OBEC ZEMIANSKÉ SADY



- *NÁVRH* -

Všeobecne záväzné nariadenie obce Zemianske Sady č. 2/2022 zo dňa 23.6.2022 o poskytovaní sociálneho bývania v nájomných bytoch postavených s podporou štátu

Návrh VZN - vyvesený na úradnej tabuli a zverejnený na internetovej adrese dňa:	6.6.2022
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do (včítane):	21.6.2022
Doručené pripomienky (počet):	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:	-
VZN schválené Obecným zastupiteľstvom obce Zemianske Sady	
VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Zemianske Sady dňa:	
<u>VZN nadobúda účinnosť dňa:</u>	

Obec Zemianske Sady na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 v spojení s § 4 ods. 3 písm. a) a ods. 5 písm. b) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie obce Zemianske Sady č. 2/2022 zo dňa 23.6.2022 o poskytovaní sociálneho bývania v nájomných bytoch postavených s podporou štátu (ďalej len „nariadenie“).

§ 1

Účel nariadenia

Obec Zemianske Sady Sady (ďalej len „obec“) nariadením ustanovuje podrobnosti poskytovania sociálneho bývania v bytoch vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu v rozsahu určenia:

- a) nájomných bytov určených na sociálne bývanie,
- b) žiadateľa o sociálne bývanie,
- c) podmienok pre zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch,
- d) postupu a spôsobu pridelovania nájomných bytov na sociálne bývanie,
- e) spôsobu výberu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch,
- f) okruhu oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa a dôvodov hodných osobitného zreteľa.

§ 2

Nájomné byty určené na sociálne bývanie

Nájomnými bytmi určenými na sociálne bývanie postavenými s podporou štátu - z verejných prostriedkov poskytnutých obci podľa osobitného predpisu¹ sú byty:

- a) v bytovom dome, súpisné číslo 382, postavenom na parceliach reg. „C“, parc. č. 2/73, 2/76, 2/43, 2/81, 2/84, k.ú. Zemianske Sady, vedený na LV č. 402,
- b) v bytovom dome, súpisné číslo 383, postavenom na parcelia reg. „C“, parc. č. 2/58, 2/61, 2/42, 2/66, 2/69, k.ú. Zemianske Sady, vedený na LV č. 402,
- c) v bytovom dome, súpisné číslo 382, postavenom na parceliach reg. „C“, parc. č. 2/87, 2/90, 2/40, 2/95, k.ú. Zemianske Sady, vedený na LV č. 402,

(ďalej len „nájomné byty“).

§ 3

Žiadateľ o sociálne bývanie

1. Žiadateľom o sociálne bývanie v nájomných bytoch môže byť len žiadateľ, ktorý je oprávnenou fyzickou osobou určenou podľa osobitného predpisu².
2. Žiadateľ o sociálne bývanie v nájomných bytoch musí splňať v čase uzatvárania nájomnej zmluvy podmienky ustanovené nariadením a osobitným predpisom³, ak nariadenie neustanovuje inak.

¹ zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov / zákon č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

² § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

³ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

§ 4

Všeobecné podmienky pre zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie

1. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Zemianske Sady, pochádzajúcich z obce Zemianske Sady a tiež i pre ostatných občanov SR.
2. Do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch môže byť zaradený žiadateľ, ktorý :
 - a) nemá voči obci žiadne nesplnené záväzky,
 - b) podal obci písomnú žiadosť o zaradenie do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie podľa podmienok tohto nariadenia,
 - c) nie je výlučným vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom, nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo nájomcom družstevného bytu s členským podielom v družstve.
3. Ak žiadateľ žije v manželskom zväzku alebo žije v spoločnej domácnosti s inými osobami, vzťahuje sa podmienka podľa odseku 1 písm. a) a c) rovnako aj na manžela, manželku a členov spoločnej domácnosti žiadateľa.
4. Nesplnenie podmienky podľa odseku 1 písm. c) nie je prekážkou zaradenia do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie, ak žiadateľ vierohodne preukáže, že nehnuteľnosť alebo družstevný byt, nemôže reálne užívať najmä z dôvodu, že žiadateľ alebo jeho manžel, manželka alebo člen spoločnej domácnosti žiadateľa, je menšinovým podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti a o užívaní tejto nehnuteľnosti iným podielovým spoluvlastníkom rozhodla väčšina ostatných spoluvlastníkov, alebo, že je síce podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti s rovnakým podielom ako má druhý podielový spoluvlastník alebo je aj väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, ale v reálnom užívaní nehnuteľnosti mu bráni právo inej osoby, napr. právo doživotného užívania nehnuteľnosti zapísané ako vecné bremeno na liste vlastníctva vedenom príslušným katastrom nehnuteľností, alebo iná právna skutočnosť.

§ 5

Špeciálne podmienky pre zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie

1. Do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch môže byť zaradený len žiadateľ, ktorý okrem všeobecných podmienok podľa § 4 nariadenia súčasne spĺňa **špeciálne** podmienky:
 - a) je v pracovnom pomere⁴ alebo v obdobnom pracovnom vzťahu⁵, alebo je samostatne zárobkovo činnou osobou, prokuristom alebo štatutárnym orgánom právnickej osoby, dôchodcom, alebo rodičom na materskej dovolenke alebo rodičovskej dovolenke a
 - b) dosahuje priemerný čistý mesačný príjem minimálne vo výške jeden a pol násobku životného minima⁶. Ak žiadateľ žije v manželskom zväzku alebo žije v spoločnej domácnosti s inými osobami posudzuje sa priemerný čistý mesačný príjem všetkých členov spoločnej domácnosti žiadateľa, pričom tento príjem nesmie byť nižší ako je jeden a pol násobok životného minima.
2. Rozhodným obdobím na preukázanie podmienky podľa odseku 1 písm. b) je kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom žiadateľ podal žiadosť o zaradenie do zoznamu žiadateľov o

⁴ § 42 zákona č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov

⁵ § 223 zákona č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov

⁶ zákon č.601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

sociálne bývanie v nájomných bytoch, alebo v ktorom má byť so žiadateľom uzavretá nájomná zmluva.

3. Žiadateľ o sociálne bývanie v nájomnom byte stavebne určenom na bývanie osoby ťažko zdravotne postihutej musí okrem podmienok podľa odseku 1 vierohodne preukázať, že on alebo jeho manžel, manželka alebo člen spoločnej domácnosti žiadateľa je osobou ťažko zdravotne postihnutou so zdravotným postihnutím podľa zoznamu zdravotných postihnutí určených osobitným predpisom⁷.

§ 6

Žiadosť o zaradenie do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie

1. Žiadateľ podáva žiadosť o zaradenie do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie (ďalej len „žiadosť“) obci.
2. Žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá musí obsahovať údaje o žiadateľovi:
 - a) meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.,
 - b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
 - c) miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu,
 - d) meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
 - e) počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia.
3. Povinnými prílohami žiadosti o nájomný byt sú:
 - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom.
4. Žiadateľ môže žiadosť podať osobne v podateľni Obecného úradu v Zemianských Sadoch, zaslať prostredníctvom poštového doručovateľa alebo elektronickou poštou potvrdenou elektronickým podpisom. Prílohy k žiadosti tvoria dokumenty preukazujúce splnenie podmienok pre zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie podľa nariadenia.
5. Ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa nariadenia alebo neobsahuje prílohy preukazujúce splnenie podmienok podľa nariadenia, bude žiadateľ do tridsať dní od doručenia žiadosti písomne vyzvaný obcou na doplnenie alebo opravu žiadosti. Žiadateľ, ktorý neúplnú žiadosť na základe výzvy obce nedoplní alebo neopraví v lehote do tridsať dní odo dňa doručenia výzvy, alebo uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch.
6. Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný raz ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.

§ 7

Zoznam žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch

1. Obec vedie zoznam žiadateľov o sociálne bývanie.

⁷ Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

2. Žiadateľ, ktorého žiadosť spĺňa všetky náležitosti podľa § 6 nariadenia a ktorý splnil podmienky podľa nariadenia sa zaradí do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch.
3. O zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch informuje obec žiadateľa do tridsať dní odo dňa doručenia žiadosti.
4. Zoznam žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch tvorí podklad pre zaradenie žiadateľa do poradia podľa § 8 nariadenia, ak nariadenie neustanovuje inak.
5. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie je povinný nahlásiť každú zmenu údajov alebo pomerov uvedených v žiadosti do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.

§ 8

Postup pri pridelení nájomných bytov

1. Obecný úrad v Pustých Sadoch vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. O pridelení bytu rozhoduje v prípade:
 - a) pridelenia bytov po kolaudácii novopostaveného bytového domu obecné zastupiteľstvo na základe návrhu komisie dočasne zriadenej obecným zastupiteľstvom,
 - b) uvoľnenia používaného bytu rozhoduje starosta, pričom o tom informuje obecné zastupiteľstvo na jeho najbližšom rokovaní obecného zastupiteľstva.
3. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - a) trvalý pobyt v obci,
 - 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).
4. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

§ 9

Dôvody hodné osobitného zreteľa a okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa môže poskytnúť sociálne bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa

1. Dôvody hodné osobitného zreteľa sú:
 - a) výkon práce pre obec alebo organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
 - b) rodič s dieťaťom v rozvodovom konaní, ktorý nemá vysporiadané bezpodielové spoluvlastníctvo,
 - c) nepriaznivá sociálno-bytová situácia žiadateľa vyžadujúca si okamžité riešenie⁸.
2. V prípade, ak žiada o pridelenie sociálneho bývania osoba z dôvodu hodného osobitného zreteľa, do okruhu oprávnených fyzických osôb patrí:
 - a) zamestnanec obce s uzatvorenou platnou pracovnou zmluvou bez ohľadu na miesto trvalého pobytu,

⁸ § 3 ods. 2 a 4 zákona č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení

- b) rodič s dieťaťom v rozvodovom konaní s trvalým pobytom v obci minimálne 2 roky pred podaním žiadosti,
 - c) osoba s trvalým pobytom v obci, ktorá sa ocitla v nepriaznivej sociálno-bytovej situácii vyžadujúcej si okamžité riešenie⁹.
3. Podmienkou pre žiadateľa o pridelenie sociálneho bývania z dôvodu hodného osobitného zreteľa je neexistencia dlhu voči obci a splnenie špeciálnych podmienok podľa § 5 ods. 1 a 2 nariadenia.

§ 10

Nájomná zmluva

1. So žiadateľom, ktorému bol pridelený nájomný byt podľa podmienok nariadenia uzatvorí obec písomnú nájomnú zmluvu, s náležitosťami ustanovenými osobitným predpisom.¹⁰
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, najviac na obdobie troch rokov. V prípade nájomcu nájomného bytu sociálneho bývania, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu¹¹, môže byť doba nájmu dohodnutá na obdobie dlhšie ako tri roky, najviac však na desať rokov.
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou upravuje osobitný predpis¹².
4. Maximálnu výšku mesačného nájomného za užívanie nájomného bytu ustanovuje osobitný predpis¹³. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas podľa podmienok nájomnej zmluvy.
5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v nariadení. Právo podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na nájomcu podľa § 9 ods. 2 nariadenia. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

§ 11

Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt podľa podmienok nariadenia a s ktorým má byť uzavretá nájomná zmluva, zloží pred uzavretím nájomnej zmluvy na účet obce finančnú zábezpeku.
2. Výška finančnej zábezpeky sa stanovuje na trojnásobok súčtu mesačného nájomného a mesačných zálohových úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, maximálne však do výšky určenej osobitným predpisom¹⁴.
3. Finančnú zábezpeku vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Dohoda o finančnej zábezpeke tvorí súčasť nájomnej zmluvy.
5. Žiadateľ môže finančnú zábezpeku zložiť v lehote tridsať dní pred uzavretím nájomnej zmluvy, najneskôr však v deň uzavretia nájomnej zmluvy.
6. Nezloženie finančnej zábezpeky má za následok neuzavretie nájomnej zmluvy a vyradenie žiadateľa zo zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch.

⁹ § 3 ods. 2 a 4 zákona č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení

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

¹¹ §12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

¹² zákon č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

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

¹⁴ § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov

7. Ak po zložení finančnej zábezpeky nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec a zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti žiadateľovi.
8. Finančná zábezpeka je určená na zabezpečenie neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu alebo na odstránenie škôd spôsobených nájomcom alebo osobami oprávnenými užívať nájomný byt.
9. Obec po skončení nájomného vzťahu nájomcovi, ktorý nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu a nájomný byt odovzdá obci v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, finančnú zábezpeku vráti do pätnásť dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu, inak finančnú zábezpeku použije na účel, na ktorý je podľa odseku 8 určená.

§ 12

Prihlasovanie na trvalý pobyt

1. Nájomca, vrátane ostatných osôb žijúcich s ním v byte, môže požiadať obec o vydanie súhlasu k prihláseniu na trvalý pobyt na adresu bytového domu, ktorého súčasťou je nájomný byt užívaný nájomcom a ostatných osôb žijúcich v byte na základe nájomnej zmluvy.
2. Obec ako vlastník nájomného bytu nemá povinnosť vydať nájomcovi, vrátane ostatných osôb žijúcich v byte, súhlas s prihlásením na trvalý pobyt.

§ 13

Zrušovacie ustanovenie

Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie obce Zemianske Sady č. 2/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.

§13

Účinnosť

Nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyhlásenia.

Ing. Roman Súkeník
starosta obce Zemianske Sady