

Obec Ľubietová na základe § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Občiansky zákonník*“)

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie
obce Ľubietová č.2/2022
o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Ľubietová do nájmu**

**Čl. 1
Úvodné ustanovenia**

- 1) Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanoviť podmienky a postup pri podávaní a vybavovaní žiadostí o nájom bytov vo vlastníctve obce Ľubietová a kritériá a podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Ľubietová do nájmu. (určenie kritérií pridelovania bytov do nájmu a stanovenie postupov pri výbere žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu / určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov).
- 2) Nájomným bytom na účely tohto VZN sa rozumie byt vo vlastníctve obce Ľubietová, výstavba ktorého nebola zrealizovaná za pomoci finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „*nájomný byt*“).
- 3) Obec Ľubietová môže nájomné byty vo vlastníctve obce Ľubietová (ďalej len „*nájomné byty*“) prenechať do nájmu za podmienok ustanovených v Občianskom zákonníku a týmto VZN.
- 4) Obec Ľubietová ako vlastník nájomných bytov hospodári s nájomnými bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a uzatvára nájomné zmluvy.
- 5) Nájomná zmluva sa uzatvára výlučne na dobu určitú – maximálne však na dobu 12 mesiacov.

**Čl. 2
Evidencia žiadateľov o nájomný byt**

- 1) Obec Ľubietová ako vlastník nájomných bytov vedie samostatnú evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Do evidencie žiadateľov je oprávnený nahliadnuť každý žiadateľ, ktorý je zaradený do tejto evidencie.
- 2) Obec zarádži žiadosť do evidencie žiadateľov o nájomný byt, ak žiadateľ podá riadne a úplne vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu a žiadateľ spĺňa podmienky podľa ods. 5 tohto článku VZN.

- 3) Pokiaľ bola doručená žiadosť o pridelenie nájomného bytu neúplná, obec vyzve žiadateľa na jej doplnenie, pričom vo výzve žiadateľa poučí, aké údaje má doplniť a určí mu lehotu na doplnenie žiadosti, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní. Žiadosť môže byť zaradená do evidencie až po doručení doplnenia údajov podľa výzvy podľa prvej vety ods. 3 tohto článku VZN.
- 4) V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje:
- meno, priezvisko, titul a podpis žiadateľa,
 - dátum narodenia žiadateľa,
 - miesto trvalého, resp. prechodného pobytu
 - rodinný stav žiadateľa,
 - počet členov domácnosti,
 - stručný opis súčasnej bytovej situácie,
 - veľkosť prenajímaného bytu,
 - telefónny a e-mailový kontakt žiadateľa,
 - čestné vyhlásenie žiadateľa o splnení podmienky podľa čl. 2 ods. 5 písm. c) tohto VZN, ktoré tvorí prílohu č. 2 tohto VZN,
 - doklady o splnení podmienky podľa čl. 2 ods. 5 písm. d) tohto VZN, Vzor žiadosti tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.
- 5) Podmienky pre zariadenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu:
- a) žiadateľ je fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku,
 - b) žiadateľ nemá žiadne neuhradené splatné záväzky voči obci Ľubietová alebo ňou zriadeným alebo založeným organizáciám,
 - c) nie je nájomcom bytu vo vlastníctve obce, nie je vlastníkom a ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu
 - d) žiadateľ preukáže schopnosť platiť nájom a úhrady za služby spojené s bývaním predložením dokladov o príjme. Za schopnosť platiť nájom a úhrady za služby spojené s bývaním sa bude považovať, ak príjem žiadateľa a osôb, ktoré sú s ním posudzované spoločne, nie je nižší ako životné minimum podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov.
To neplatí pre:
 - žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - pre osamelého rodiča, ktorý má zverené dieťa do osobnej starostlivosti a výchovy.
- 6) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže žiadateľ podať osobne na Obecnom úrade Ľubietová alebo poštou na adresu obce.
- 7) O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ o pridelenie nájomného bytu upovedomený písomnou formou do 15 dní odo dňa doručenia a zaevidovania žiadosti na Obecnom úrade Ľubietová.

Čl. 3

Pridelenie nájomných bytov a finančná zábezpeka

- 1) Poradie žiadateľov prerokúva a schvaľuje obecné zastupiteľstvo na základe návrhov komisií, a to sociálno-zdravotnej a finančnej komisie.

- 2) Sociálno-zdravotná a finančná komisia a predovšetkým obecné zastupiteľstvo okrem žiadosti a jej príloh pri schvaľovaní poradia žiadateľov zohľadní nasledovné:
- naliehavosť bytovej potreby
 - zdravotné dôvody,
 - sociálne pomery,
 - aktívnu činnosť na prácach a službách nevyhnutných pre obec,
 - trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa žiadateľ na udanej adrese zdržiava,
 - majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - včasné plnenie záväzkov voči obci a ňou zriadeným alebo založeným organizáciám.

Čl. 4

Pridelenie nájomného bytu

Obec Ľubietová prideliť byt po rozhodnutí obecného zastupiteľstva obce Ľubietová o pridelení nájomného bytu a schválení nájmu bytu podľa § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Pridelenie nájomného bytu nemôže byť podkladom pre orgány obce pre vystavenie dokladu o trvalom pobyte pre schváleného žiadateľa a jeho rodinných príslušníkov.

Čl. 5

Náležitosti nájomnej zmluvy a správa nájomných bytov

- 1) Obec Ľubietová uzatvorí so žiadateľom zmluvu o nájme na základe uznesenia obecného zastupiteľstva podľa čl. 4 tohto VZN.
- 2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN inak, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) vymedzenie začiatku nájmu,
 - b) vymedzenie doby nájmu,
 - c) výšku mesačného nájmu,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy v prípade nájomnej zmluvy uzatvorenej na určitú dobu,
 - e) podmienky a výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku trojmesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu a jeho príslušenstva. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec Ľubietová na osobitnom analytickom účte účtovníctva obce Ľubietová.
- 4) Po uplynutí doby nájmu dojednaného v nájomnej zmluve má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, na základe rozhodnutia obecného

zastupiteľstva obce Ľubietová, za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým, že nájomca má uhradené nájomné za predchádzajú obdobia trvania nájmu a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca má uhradené všetky záväzky voči obci a ňou zriadeným alebo založeným organizáciám a zo strany nájomcu a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k porušeniu povinností podľa § 711 ods. 1 písm. c), písm. d) alebo písm. g) Občianskeho zákonníka.

- 5) Nájomca je povinný najneskôr dva mesiace pred uplynutím dojednanej doby nájmu podľa nájomnej zmluvy požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, v prípade, že za týchto podmienok nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy tak, aby nadobudla účinnosť najneskôr dňom nasledujúcim po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy, nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu vymedzenom v nájomnej zmluve.
- 6) Správu bytových domov, v ktorom sú byty vo vlastníctve obce Ľubietová vykonáva obec Ľubietová ako vlastníč bytového domu, alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba na základe zmluvy o výkone správy za podmienok ustanovených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. 6

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní a prevzatí nájomného bytu bude prenájomateľom prostredníctvom Obecného úradu Ľubietová vyhotovený protokol o odovzdaní a prevzatí bytu podpísaný prenájomateľom a nájomcom.
- 2) Ak nájomná zmluva neupraví inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- 3) Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu vo výške a v lehotách dohodnutých v nájomnej zmluve.
- 4) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoje náklady.
- 5) Ostatné práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu z nájmu bytu sa spravujú nájomnou zmluvou a ustanoveniam Občianskeho zákonníka.

Čl. 7

Zánik nájmu a výmena bytov

- 1) Nájom bytu zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom
 - b) uplynutím dohodnutej doby v prípade nájmu bytu dohodnutého na určitý čas,
 - c) výpoveďou za podmienok ustanovených § 711 Občianskeho zákonníka.
- 2) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenájomateľovi vypratanej a užívania schopnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na

obvyklú amortizáciu. Obec ako prenajímateľ vyhotoví zápisnicu o prevzatí bytu. V prípade významných škôd na prenajímanom majetku môže byť finančná zábezpeka podľa Článku 5 bod 3. použitá na odstránenie škôd na majetku Obce Ľubietová.

- 3) Výmena bytov je možná na základe dohody dvoch nájomcov bytov. Žiadosť o súhlas s dohodou o výmene bytov musí mať písomnú formu. Súčasťou žiadosti je písomná dohoda o výmene bytov medzi Obcou Ľubietová a nájomcom, pričom sa postupuje vždy v súlade s článkom 7 bod 4..
- 4) Výmenu bytov možno uskutočniť len po predchádzajúcom odsúhlasení obecným zastupiteľstvom obce Ľubietová a písomnom súhlase vlastníka – obce Ľubietová, ako prenajímateľa, ak ani jeden z nájomcov nemá neuhradené záväzky voči obce alebo ňou zriadeným alebo založeným organizáciám.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

- 1) Právne vzťahy neupravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 2) Návrh Všeobecne záväzného nariadenia obce Ľubietová č.2/2022 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Ľubietová do nájmu bol zverejnený na pripomienkovanie vyvesením na úradnej tabuli, centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle obce Ľubietová dňa 7.4.2022 zvesený dňa 22.4.2022.
- 3) Obecného zastupiteľstvo obce Ľubietová sa uznieslo na Všeobecne záväznom nariadení č.2/2022 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Ľubietová na zasadnutí dňa 28.4.2022 uznesením č. OcZ 33 – 7/2022.
- 4) Všeobecne záväzné nariadenie obce Ľubietová č.2/2022 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Ľubietová bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli, centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle obce Ľubietová dňa 2.5.2022 a zvesené dňa.....
- 5) Nadobudnutím účinnosti Všeobecne záväzného nariadenia obce Ľubietová č.2/2022 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Ľubietová sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Ľubietová č. 22/1994 o postupe vo veciach bytových.
- 6) Všeobecne záväzné nariadenie obce Ľubietová č.2/2022 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Ľubietová nadobúda účinnosť dňom

V Ľubietovej dňa 2. mája 2022

Ing. Pavel Zajac
starosta obce

Príloha č. 1

Obec Ľubietová

ŽIADOSŤ O PRIDELENIE BYTU

č.....

Meno a priezvisko žiadateľa, titul	Dátum narodenia: Číslo OP:
Trvalý / prechodný pobyt: Telefonický kontakt: e-mail:	Súčasná bytová situácia:
Zamestnávateľ:	Rodinný stav
Požadovaný počet izieb :.....izbový byt	
Meno a priezvisko manžela/ky, druha/družky:	Dátum narodenia:
Zamestnávateľ:	
Mená a priezviská detí:	Dátum narodenia:
Do prideleného bytu sa nasťahujú spolu.....osoby	
Odôvodnenie žiadosti: (bytová situácia, sociálna situácia)	

Prílohy (zvoľte individuálne podľa druhu príjmu) :

- potvrdenie o príjme od zamestnávateľa za predchádzajúcich 6 mesiacov,
- kópia daňového priznania k dani z príjmov za predchádzajúci kalendárny rok

- potvrdenie Sociálnej poisťovne, že žiadateľ/-ka v súčasnosti poberá dôchodkové dávky o výške dôchodkových dávok za predchádzajúcich 6 mesiacov (starobný, invalidný, vdovský, sirotský, sociálny)

V Ľubietovej dňa.....

.....
podpis žiadateľa

Príloha č. 2

Č E S T N É V Y H L Á S E N I E

Dolupodpísaný (á).....

bytom.....

číslo OP.....

vyhlasujem, že:

- nie som vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky, nie som nájomcom ani spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve obce Ľubietová,
- nemám neuhradené splatné záväzky voči obci Ľubietová alebo ňou zriadeným alebo založeným organizáciám na daniach, poplatkoch alebo nedoplatky z iného právneho dôvodu,
- nemám neuhradené splatné záväzky voči štátnym orgánom SR.

Vyhlásenie sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na manžela/ku a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu.¹

V Ľubietovej dňa.....

.....
podpis

¹ § 3 zákona č. 301/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov