

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Veľké Zálužie
č. 4/2023

o podmienkach a kritériách pridelovania a užívania bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Obec Veľké Zálužie podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písmeno a) a § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, Zákona č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania a Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, s použitím ustanovení Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov **vydáva** toto všeobecne záväzné nariadenie.

§1

Úvodné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú obstarané z verejných prostriedkov, a to prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
2. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“), postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
3. NB sú byty vo vlastníctve obce Veľké Zálužie s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. NB sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. obcou je zriadené záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
5. Cenu nájmu určuje Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Záluží svojim uznesením. Cena ročného nájmu sa stanovuje vo výške do 5% z obstarávacej ceny bytu. V celkovej cene nájomného je zahrnutá: splátka úveru (anuita), fond opráv a údržby, dane, poisťné a poplatok za služby (spotreba energií za spoločne využívané priestory).
6. Správu budov bude vykonávať Obec Veľké Zálužie.

§ 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. 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 č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2. je osoba definovaná v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v § 22 tohto zákona.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 4. sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z.z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, prípadne z aktuálneho príjmu žiadateľa.
5. Podmienky ustanovené v odseku 4. sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Nájomné byty sú určené pre občanov Obce Veľké Zálužie, ktorí ku dňu podania žiadosti majú trvalý pobyt na území obce Veľké Zálužie najmenej 3 roky nepretržite pred podaním žiadosti. Vo výnimočných prípadoch občanovi bez trvalého pobytu na území obce môže dať súhlas k zaevidovaniu žiadosti o pridelenie nájomného bytu len starosta obce na základe odôvodnenej žiadosti o udelenie výnimky z trvalého pobytu pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do poradovníka žiadateľov.

§ 3

Oznámenie o možnosti podania žiadosti

1. Obec Veľké Zálužie zverejní na úradnej tabuli Obecného úradu vo Veľkom Záluží (ďalej len „OcÚ vo Veľkom Záluží“), CUET, v miestnej tlači a na webovom sídle obce oznámenie pre obyvateľov Obce Veľké Zálužie o možnosti podať si žiadosť o pridelenie nájomného bytu s uvedením dôvodu potreby schválenia poradovníka.
2. Oznámenie obsahuje:
 - a) špecifikáciu odovzdávaných bytov,
 - b) podmienky pre zaradenie žiadateľov do zoznamu,
 - c) oznámenie o mieste, kde si záujemca môže vyzdvihnúť potrebné tlačivá, získať bližšie informácie a podať svoju žiadosť,
 - d) spôsob vytvorenia poradovníka,
 - e) termín uzávierky podávania žiadostí.

§ 4

Podmienky poskytovania sociálneho bývania v byte a evidencie žiadostí o pridelenie bytu

1. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie sociálneho bývania v byte obstaraného z verejných prostriedkov.
2. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach prideľovania nájomných bytov podáva prenajímateľ. Prenajímateľ vydáva vzor žiadosti. Za predložené žiadosti a úplnosť dokladov potrebných k podaniu žiadosti je zodpovedný samotný žiadateľ.
3. Žiadateľ je povinný k žiadosti o nájom bytu predložiť povinné prílohy:
 - a) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok, preukázaný na základe podkladov podľa prílohy č. 2 tohto VZN (žiadosť + poučenie),
 - b) výpis z individuálneho účtu Sociálnej poisťovne (potvrdenie o priebehu poistení),
 - c) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné),
 - d) kópiu výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
 - e) potvrdenie obecného úradu o uhradení všetkých záväzkov miestnych daní a poplatkov voči Obci Veľké Zálužie podľa prílohy č. 3 tohto VZN,
 - f) kópiu právoplatného rozhodnutia súdu o rozvoze manželov, kópiu právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa,

- g) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie,
 - h) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru, ochranu pre obyvateľov obce alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce,
 - i) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom v podiele 1/2 a väčšom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie podľa prílohy č. 4 tohto VZN,
 - j) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti podľa prílohy č. 4 tohto VZN.
4. Prenajímateľ na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky v súlade s týmto VZN.
 5. V prípade zistenia rozdielov, neúplnosti predložených dokladov a zatajenia skutočností bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov.
 6. Z evidencie bude vyradená žiadosť tých žiadateľov, ktorí nespolupracovali s vlastníkom bytov, nerešpektovali predvolania, uviedli nepravdivé a zavádzajúce údaje, nedoložili aktualizácie v stanovenom termíne a podobne.
 7. Dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov sú aj neuhradené záväzky voči Obci Veľké Zálužie ako aj vlastníctvo alebo spoluvlastníctvo v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie.
 8. Po uzávierke žiadostí je zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky ako aj zoznam žiadateľov, ktorí podmienky nespĺnili, zverejnený Obcou Veľké Zálužie 15 dní na úradnej tabuli Obce Veľké Zálužie a na webovom sídle Obce Veľké Zálužie.
 9. Žiadatelia sú evidovaní v zozname žiadateľov, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
 10. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnenú žiadosť so všetkými prílohami, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.
 11. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne, v prípade že bude voľný byt pre pôvodného nájomcu.

§ 5

Podmienky vytvorenia a aktualizácia poradovníka žiadateľov

1. Prenajímateľ na základe preskúmaných žiadostí podľa kritérií pre zostavovanie poradovníka žiadateľov o pridelenie bytov zostaví podľa výšky bodovej hodnoty poradovník žiadateľov. V prípade získania rovnakej výšky bodovej hodnoty sa žiadatelia zoradujú podľa koeficientu bytových podmienok, a to od najvyššej hodnoty po najnižšiu. O poradí žiadateľov s rovnakou bodovou hodnotou rozhodne komisia podľa dátumu podania žiadosti. Žiadatelia v zozname podľa § 4 tohto VZN sú do návrhu poradovníka pre jednotlivé typy bytov zaradovaní zo zoznamu žiadateľov spôsobom uvedeným v Kritériách tohto VZN. Zostavením návrhu poradovníka je poverená Sociálna komisia OZ vo Veľkom Záluží (ďalej len "Komisia"). Prílohou č. 1

- tohto VZN sú Kritériá pre zostavenie poradovníka žiadateľov o pridelenie bytov určených na nájom pre obyvateľov obce obstaraných z verejných prostriedkov.
2. Poradovník žiadateľov o byty schvaľuje Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Záluží na základe odporúčania komisie.
 3. Schválené znenie poradovníka žiadateľov o nájomné byty bude zverejnené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Obce Veľké Zálužie, v miestnej tlači a na internetovej stránke Obce Veľké Zálužie.
 4. Pred pridelením nájomného bytu zodpovedný pracovník Obecného úradu preverí, či žiadateľ zaradený do poradovníka, ktorému má byť pridelený nájomný byt, spĺňa podmienky na pridelenie bytu podľa VZN. V prípade nesplnenia niektorej podmienky podľa tohto VZN alebo nepredloženia dokladov preukazujúcich splnenie týchto podmienok v stanovenej lehote, bude žiadateľ vyradený z poradovníka, o čom mu prenajímateľ zašle písomne upovedomenie. O prevzatí dokladov preukazujúcich splnenie podmienok prenajímateľ vystaví žiadateľovi potvrdenie o prevzatí.
 5. Vyradenie žiadateľa z poradovníka nie je dôvodom na opätovné schvaľovanie poradovníka Obecným zastupiteľstvom vo Veľkom Záluží.
 6. Po preverení splnenia podmienok žiadateľov v schválenom poradovníku prenajímateľ informuje komisiu o stave aktualizovaného poradovníka.
 7. Žiadateľovi v poradovníku na prvom mieste je písomnou formou ponúknuté pridelenie voľného bytu. Ak žiadateľ odmietne návrh na pridelenie bytu, o následnom zotrvaní v poradovníku rozhodne Sociálna komisia. Za odmietnutie sa považuje aj nepodpísanie nájomnej zmluvy. Pri opakovanom odmietnutí bytu primeranej plochy, bude žiadateľ z poradovníka vyradený.

§ 6

Osobitné ustanovenia o pridelovaní bytov

z kvóty určenej pre vymedzený okruh žiadateľov

1. Obec Veľké Zálužie môže vyčleniť najviac 10 % bytov z príslušnej bytovej výstavby, ktoré prenajme fyzickej osobe žijúcej v domácnosti, v ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
2. Pridelenie bytu z kvóty 10% schvaľuje starosta obce.

§ 7

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z.z., sa vzťahujú ustanovenia 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) spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,

- k) 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 uvedených v zákone č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenajíma 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 a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu spĺňa podmienky podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
 5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
 6. Nájomná zmluva ďalej obsahuje aj výšku finančnej zábezpeky, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
 7. Finančná zábezpeka podľa odseku 6 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 na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka nemôže byť použitá na zaplatenie dlžného nájomného neplatiča v čase trvania nájomného vzťahu.
 8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 8

Výmena bytu

1. Nájomca môže pri zmene svojich rodinných, zdravotných alebo sociálnych pomerov požiadať o výmenu a pridelenie iného bytu. Obec vedie osobitný zoznam žiadateľov o výmenu bytu. Výmenu bytu môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom písomnom súhlase obce. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.
2. Nájomcovia vymieňaných bytov nemôžu žiadať obec o vykonanie opráv vo vymieňaných bytoch iba z dôvodu zámény týchto bytov.
3. Pri vydávaní písomného súhlasu s výmenou bytov sa prihliada na to, či výmenou príde k účelnejšiemu využitiu bytového fondu.
4. Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka bude kvalifikované ako priestupok podľa zákona o priestupkoch (§26) Zákona SNR 372/1990 o priestupkoch v znení neskorších predpisov. Takáto výmena bez písomného súhlasu obce sa považuje za absolútne neplatnú a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
5. Výmena bytu sa uskutoční na základe návrhu prenajímateľa v prípade, že žiadateľ prestal spĺňať počas trvania nájmu predpoklady nájmu bytu v prenajímanom rozsahu (rozvod, rozchod s partnerom, opustenie spoločnej domácnosti deťmi). Pre odstránenie pochybností sa prezumuje, že žiadateľ, ktorý je jedinou osobou obývajúcou

prenajímány 2 resp. 3 izbový byt je povinný na žiadosť prenajímateľa tento uvoľniť v prípade, že prenajímateľ zabezpečí na čas do skončenia trvania nájomnej zmluvy iný vhodný byt spravidla v menšej výmere. V prípade, že nájomca s výmenou bytu nesúhlasí a nepreukáže dôvodnosť svojho nesúhlasu (očakávané prest'ahovanie partnera, detí do 3 mesiacov od oznámenia dôvodov), má prenajímateľ právo vypovedať nájom bytu.

6. Žiadosť o výmenu nájomného bytu môžu podať len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči obci. Pri výmene na nižšiu izbovitosť z dôvodu neschopnosti uhrádzať predpísané nájomné je podmienkou uzavretá dohoda o uznaní dlhu a uzavretý splátkový kalendár. Žiadosť žiadateľa sa vyradí z evidencie žiadateľov o výmenu nájomného bytu, ak žiadateľ a všetky osoby žijúce v spoločnej domácnosti:
 - a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti v evidencii jednu alebo viac z podmienok pre zaradenie žiadosti o výmenu nájomného bytu v zmysle tohto VZN,
 - b) neoznámí zmeny súvisiace so žiadosťou do 90 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
 - c) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - d) nereaguje na výzvu o doplnenie náležitostí/údajov obce do stanoveného termínu.

§ 9

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 7 tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi vlastníkom t.j. Obcou Veľké Zálužie a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, kde sa postupuje podľa odseku 3 tohto VZN,
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa odseku 2, 6, 7 a 8 tohto článku VZN a občianskeho zákonníka.
 - d) smrťou nájomníka a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude prednostne posudzovaný druh/družka/manžel/manželka prípadne ďalšie osoby (napr. plnoleté deti, rodičia, súrodenci) ak neboli účastníkom nájomnej zmluvy avšak byt spolu s nájomníkom dlhodobo užívali, pri splnení požiadaviek podľa tohto VZN. Takáto osoba/osoby majú potom prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy bez ohľadu na poradovník žiadateľov.
 - e) odstúpením od zmluvy o nájme bytu podľa ustanovení občianskeho zákonníka ako i tohto VZN.
2. So súhlasom obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplátil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 - f) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- g) nájomca nespĺňa podmienky podľa tohto VZN, (pri podaní žiadosti uviedol nepravdivé údaje alebo zatajil skutočnosti ovplyvňujúce pridelenie nájomného)
- h) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu/ výpožičky
- i) nájomca ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve
- k) nájomca neoznami zmeny uvedené v žiadosti o prenájom bytu do 90 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia občianskeho zákonníka.
 4. Pri ukončení nájmu nájomník odovzdá byt prenajímateľovi, čistý, na bielo vymaľovaný, prázdny bez zariadenia, nábytku alebo ďalšieho zariadenia, ktoré nepatrí do štandardného vybavenia bytu, v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Byt bude následne odovzdaný novému nájomcovi.
 5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
 6. Nájomca je povinný zachovávať primeranú čistotu v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a je tiež povinný pravidelne sa podieľať na upratovaní a čistení spoločných častí a zariadení a priestorov bytového domu a to osobne, ale prostredníctvom ním zvolenej osoby, ktorá za nájomcu vykoná resp. zabezpečí čistotu spoločných priestorov. V prípade, že sa nájomca nepodieľa na bežnej údržbe, upratovaní spoločných častí, zariadení a príslušenstva a to buď osobne alebo prostredníctvom ním zvolenej osoby, bude takéto konanie považované za konanie podľa § 711 ods. c občianskeho zákonníka a zakladá dôvod pre vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom.
 7. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa zriaďovať čo i len dočasné stavby, umiestňovať zariadenia v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu ani na priľahlých pozemkoch. V prípade, že nájomca zriadi čo i len dočasné stavby, umiestni zariadenia v spoločných častiach a/alebo priľahlých pozemkoch, bude takéto konanie považované za konanie podľa § 711 ods. c občianskeho zákonníka a zakladá dôvod pre vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom.
 8. V nájomných bytoch sa prísne zakazuje chovanie akýchkoľvek domácich zvierat. Povolenou výnimkou sú vodiace psy pre nevidiacich. V prípade, že nájomca poruší zákaz chovania domácich zvierat, takéto konanie je porušením nájomnej zmluvy a zakladá dôvod pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

§ 10

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca podľa zmluvy o nájme bytu povinne platí prenajímateľovi mesačne vopred, a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca nájomné a cenu za služby spojené s užívaním bytu, ktoré uhrádza v celkovej sume na osobitný účet nájomného. Za služby spojené s užívaním bytu podľa zmluvy nájomca povinne platí prenajímateľovi cenu vo výške 1 € mesačne za každú 1 osobu žijúcu v byte. Výška nájomného za byt je vypočítaná z obstarávacej ceny bytového domu v €/m² podlahovej plochy/mesiac, kde podľa skutočnej výmery podlahovej plochy na základe znaleckého posudku je vo výške nájomného premietnutá splátka úveru (% podiel), fond opráv a poistenie (% podiel).
2. Nájomca je povinný do 30 dní oznámiť na Obecný úrad Veľké Zálužie každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v nájomnej zmluve a jej prílohách a vyhláseniach, ktoré predložil pred uzatvorením nájomnej zmluvy.

§ 11

Prechodné ustanovenia

1. Žiadosti podané pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN musia byť doplnené o potrebné údaje a doklady podľa tohto VZN a budú posudzované podľa tohto VZN.

§ 12

Zrušovacie a záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tohto VZN sú prílohy č. 1 až 4 a to, príloha č. 1 Kritériá pre zostavovanie poradovníka žiadateľov o pridelenie bytov určených na nájom pre obyvateľov s trvalým pobytom v obci obstaraných z verejných prostriedkov, príloha č. 2 Žiadosť spolu s poučením, príloha č. 3 potvrdenia a príloha č. 4 čestné prehlásenia.
2. Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Záluží prerokovalo návrh VZN č. 4/2023 o podmienkach a kritériách pridelenia a užívania bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a uznieslo sa na tomto VZN dňa 12.12.2024 uznesením č. 119.
3. Týmto VZN sa ruší VZN Obce Veľké Zálužie č. 1/2015 o podmienkach pridelenia a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obce obstaraných z verejných prostriedkov, zo dňa 27.04.2015 a všetky jeho dodatky.
4. Toto VZN nadobúda platnosť 15-tym dňom od schválenia a účinnosť od 01.01.2024.



Milan Bíro
starosta obce

Návrh VZN bol zverejnený na úradnej tabuli pred schválením dňa: 23.11.2023

Návrh VZN bol zverejnený na CUET pred schválením dňa 23.11.2023

VZN prerokované na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa : 12.12.2023

VZN zverejnené na úradnej tabuli po schválení dňa: 13.12.2023

VZN zverejnené na CUET po schválení dňa 13.12.2023

VZN je účinné odo dňa 01.01.2024.



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

Príloha č. 1 k VZN č. 4/2023

Kritériá

pre zostavovanie poradovníka žiadateľov o pridelenie bytov určených na nájom pre obyvateľov s trvalým pobytom v obci obstaraných z verejných prostriedkov

- 1. Kritérium: trvalý pobyt žiadateľa** **30 bodov**
žiadateľ má trvalý pobyt v obci Veľké Zálužie najmenej tri roky
- 2. Kritérium: žiadateľom je mladá rodina** **10 bodov**
pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov.
- 3. Kritérium: žiadateľ je osamelým rodičom:** **10 bodov**
pričom za takéhoto žiadateľa sa považuje domácnosť osamelého rodiča s aspoň 1 nezaopatreným dieťaťom.
- 4. Kritérium: počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa** **5 bodov/ dieťa**
Za každé nezaopatrené dieťa v rodine, ktoré žije v spoločnej domácnosti žiadateľa sa počíta 5 bodov. Splnenie podmienky sa určuje rovnakou adresou trvalého pobytu žiadateľa a nezaopatreného dieťaťa.
- 5. Kritérium: osoba so zdravotným postihnutím v domácnosti** **10 bodov**
žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti, ktorá sa spoločne posudzuje, je osobou so zdravotným postihnutím, o čom k žiadosti predkladá kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, príp. u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie. Za druhú a každú ďalšiu osobu so zdravotným postihnutím v domácnosti sa počet bodov zvyšuje o 5.
- 6. Kritérium: žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť** **10 bodov**
žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

Kombinácia jednotlivých kritérií a ich bodových hodnotení je možná.



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

Príloha č. 2 k VZN č. 4/2023

Obec Veľké Zálužie

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

VEC

Žiadosť o prenájom obecného nájomného bytu resp. žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu

Žiadateľ:

Dátum a miesto narodenia:

Rodné číslo:

Trvale bytom:

Prechodne bytom:

Telefónny kontakt:

týmto žiadam v zmysle Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní:

- o uzatvorenie nájomnej zmluvy v nájomnom byte:
 - 1 - izbový byt
 - 2 - izbový byt
 - 3 - izbový byt
- o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájomný byt č., nachádzajúci sa v bytovom dome vo Veľkom Záluží na ulici, súpisné a orientačné číslo

Domácnosť tvoria nasledovné osoby:

Meno a priezvisko	Rodinný vzťah	Dátum narodenia	Zamestnávateľ resp. škola



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

Stručný opis súčasnej bytovej situácie:

.....

.....

.....

.....

.....

Potvrdenie zamestnávateľa:

1./ od kedy je žiadateľ u Vás zamestnaný	
2./ na aký pracovný pomer	určitý/neurčitý
3./ pečiatka a podpis zamestnávateľa	

Za účelom posúdenia splnenia podmienok zakladajúcich uzatvorenie novej (opakovanej) nájomnej zmluvy v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je žiadateľ povinný k predmetnej žiadosti priložiť **všetky doklady** za seba a za všetky spoločne posudzované osoby, ktoré sú uvedené v poučení, ktoré je prílohou tejto žiadosti. Ďalej je povinný doložiť aj všetky čestné prehlásenia, súhlas so spracovaním osobných údajov a potvrdenia o uhradení všetkých záväzkov voči Obci Veľké Zálužie, ktoré taktiež tvoria prílohu žiadosti.

Žiadateľ podpisom tejto žiadosti zároveň udeľuje **súhlas na spracovanie osobných údajov**, podľa zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, pre potreby tohto konania.

V, dňa

.....
podpis žiadateľa



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

POUČENIE ŽIADATEĽA O PRENÁJOM BYTU

Meno a priezvisko žiadateľa:

1. Žiadateľ v tomto poučení prehlasuje, že sa oboznámil s VZN č. 4/2023 a jeho dodatkov o podmienkach a kritériách prideľovania a užívania bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania Obce Veľké Zálužie.
2. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach prideľovania nájomných bytov podáva prenajímateľ. Prenajímateľ rovnako vydáva záujemcom žiadosti na svojom tlačive a kontroluje úplnosť dokladov potrebných k podaniu žiadosti.
3. Žiadateľ je povinný k žiadosti o nájom bytu predložiť povinné prílohy:
 - a) **potvrdenie o príjme žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa** za predchádzajúci kalendárny rok,
 - b) **výpis z individuálneho účtu Sociálnej poisťovne** (potvrdenie o priebehu poistení), **potvrdenie Sociálnej poisťovne o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku** za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa.
 - c) potvrdenie ÚPSVaR o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné.)
 - d) **potvrdenie oddelenia miestnych daní a poplatkov** obecného úradu o uhradení všetkých záväzkov voči obci,
 - e) **kópie rodných listov detí a sobášneho listu,**
 - f) **kópia právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode manželov, kópia právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa,**
 - g) **kópia preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,** ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku **potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie,**
 - h) **odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu,** ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru, ochranu pre obyvateľov mesta alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce,
 - i) **čestné vyhlásenie, že žiadateľ nie je nájomcom, vlastníkom** (v podiele 1/2 a väčšom) bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a nie je schopný si sám riešiť svoju bytovú situáciu,
 - j) **čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov** uvedených v dotazníku, ktorý je súčasťou žiadosti.

Týmto čestne prehlasujem, že som sa s vyššie uvedenými skutočnosťami oboznámil.

Vo Veľkom Záluží, dňa

.....
podpis žiadateľa



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

Príloha č. 3 k VZN č. 4/2023

POTVRDENIE

Obec Veľké Zálužie, oddelenie daní a poplatkov týmto potvrdzuje, že žiadateľ

.....

má / nemá

uhradené všetky záväzky voči Obci Veľké Zálužie.

Vo Veľkom Záluží, dňa

.....

podpis a pečiatka obce

POTVRDENIE

Obec Veľké Zálužie, správa bytov a bytových domov týmto potvrdzuje, že žiadateľ

.....

má / nemá

uhradený nájom za prenájom obecného nájomného bytu.

Vo Veľkom Záluží, dňa

.....

podpis a pečiatka obce



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

Príloha č. 4 k VZN č. 4/2023

ČESTNÉ PREHLÁSENIA

1./ Podpísaný/á, **čestne vyhlasujem**, že všetky údaje uvedené v žiadosti a v prílohách sú pravdivé a som si vedomý/á, že uvedenie nepravdivých alebo neúplných údajov bude mať za následok vymáhanie plných prevádzkových nákladov spojených s bývaním a možnosť postihu podľa osobitných predpisov. Beriem na vedomie, že v prípade zistenia rozdielov a zatajania skutočností, budem vyradený/á zo zoznamu žiadateľov resp. z poradovníka žiadateľov.

2./ Podpísaný/á, **čestne vyhlasujem**, že nie som väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu. V prípade manželov, obaja manželia spoločne vyhlasujú, že nie sú väčšinovými vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami, rodinnému domu alebo bytu.

3./ Podpísaný/á, **čestne vyhlasujem**, že som sa oboznámil/a s **VZN č. 4/2023** a jeho dodatkov o podmienkach a kritériách pridelovania a užívania bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania Obce Veľké Zálužie. Ďalej prehlasujem, že sa uvedeným VZN budem riadiť a budem ho rešpektovať.

V, dňa

.....
podpis žiadateľa