O B E C D O L N Ý H R I Č O V
Osloboditeľov č. 131/35, 013 41 Dolný Hričov

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

OBCE DOLNÝ HRIČOV

o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov.

č. 3/2023

Návrh VZN č. 3/2023:
- vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 12.09.2023
- zverejnený na webovom sídle obce dňa: 12.09.2023

VZN č. 3/2023 schválené Obecným zastupiteľstvom v Dolnom Hričove dňa: 11.10.2023
Uznesenie č.: 81/2023

VZN č. 3/2023:
- vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 12.10.2023
- zverejnené na webovom sídle obce dňa: 12.10.2023

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Hričove na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. 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 vydáva toto **Všeobecne záväzné nariadenie obce Dolný Hričov č. 3/2023 o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov**.

§ 1
Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje:
    a) Rozsah pôsobnosti.
    b) Vymedzenie pojmov.
    c) Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu.
    d) Spôsob prideľovania nájomných bytov.
    e) Podmienky uzatvorenie nájomných zmlúv.

§ 2
Rozsah pôsobnosti

1. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 443/2010 Z. z.").
2. Medzi nájomné byty podľa prechádzajúcej vety patria byty v bytovom dome:
    - **16. b. j., ul. Školská č. 255, Dolný Hričov,**
    - **28. b. j., ul. Školská č. 256, Dolný Hričov.**
3. V bytovom dome 16 b. j. sa nachádza 16 bytov, z toho:
    - 4 byty jednoizbové,
    - 12 bytov trojizbových .

    V bytovom dome 28 b. j. sa nachádza 28 bytov, z toho:
    - 6 bytov jednoizbových,
    - 8 bytov dvojizbových,
    - 14 bytov trojizbových.
4. Nájomné byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Na nájomné byty podľa § 2 sa nevzťahuje zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania.
7. Správcom bytov je vlastník obec Dolný Hričov, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy v zmysle právnych predpisov,
8. Obec Dolný Hričov ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára zmluvy o nájme bytu.

§ 3
Vymedzenie pojmov

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarať bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z .z. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.
2. Oprávnenou fyzickou osobou je osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z .z.

§ 4
Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu je fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18. rok svojho života a súhlasí so spracovaním a uchovávaním osobných údajov.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, v ktorej žiadateľ uvedie svoje osobné údaje, adresu trvalého pobytu, kontaktné údaje a informáciu o koľko izbový byt má záujem. Žiadosť musí byť vlastnoručne podpísaná a následne je zaevidovaná v evidencii žiadateľov o pridelenie bytu na obecnom úrade.
3. Evidencia žiadateľov o pridelenie bytu je chronologicky usporiadaná podľa dátumu doručenia žiadosti o pridelenie bytu a podľa žiadateľov s trvalým pobytom v obci a bez trvalého pobytu v obci Dolný Hričov.
4. V prípade voľného nájomného bytu sú evidovaní žiadatelia s trvalým pobytom v obci Dolný Hričov prostredníctvom obecného úradu písomne informovaní o uvoľnení bytu a zároveň sú vyzvaní, aby vyplnili v stanovenom termíne príslušné tlačivo – dotazník (príloha č. 1), súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia nájomného bytu v súlade s týmto VZN a predložili zo strany žiadateľa a spolu posudzovaných osôb nasledovné doklady:
   a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu a príjem za prechádzajúci kalendárny rok. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, predložiť overený preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky,
   b) u samostatne zárobkovo činnej osoby daňové priznanie a potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,
   c) u poberateľov dôchodkov aktuálny výmer o výške dôchodku,
   d) u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, platný doklad preukazujúci ZŤP,
   e) potvrdenie o príjme za posledných 12 mesiacov a príjem za posledný mesiac u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevok za opatrovanie a prípadne iných štátnych dávok,
   f) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky.

5. Pri zisťovaní príjmov oprávnených fyzických osôb podľa § 3 ods. 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta v súlade s § 22 ods. 4 a 5 zákona č. 443/2010 Z. z.
6. Zoznam žiadateľov, ktorí predložili všetky uvedené doklady prehodnotí Komisia pre sociálne, zdravotné a bytové otázky, ktorá posudzuje splnenie podmienok a vypracuje odporúčané poradie uchádzačov ako podklad pre tajné hlasovanie OZ.
7. Žiadosti o pridelenie bytu žiadateľov, ktorí do stanoveného termínu nedoložia požadované doklady a ani neoznámia, že žiadosť o pridelenie bytu je naďalej aktuálna sa budú považovať za bezpredmetné a z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu budú vyradené.
8. Pri posudzovaní jednotlivých žiadosti o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä tieto kritériá:
   a) trvalý pobyt na území obce Dolný Hričov,
   b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
   c) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa, na základe vyjadrenia lekára,
   d) dátum podania žiadosti,
   e) finančné možnosti splácania nájomného na základe preukázaného aktuálne príjmu a žiadateľa,
   f) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
   g) aktivita občana a jeho rodiny v obci,
9. Pri prvom uzatvorení zmluvy o nájme bytu sa prednostne jednoizbové byty prideľujú žiadateľovi, ktorého domácnosť má jedného a viac členov domácnosti, dvojizbové byty sa prideľujú žiadateľovi, ktorého domácnosť má dvoch a viac členov domácnosti, trojizbové byty sa prideľujú žiadateľovi, ktorého domácnosť má troch a viac členov domácnosti. Pri opakovanom nájme sa na počet členov domácnosti už neprihliada.
10. Žiadateľ a členovia domácnosti musia mať vyrovnané všetky podlžnosti voči obci (miestne dane, komunálny odpad a ostatné poplatky) a rovnako voči orgánom verejnej správy (zdravotné, sociálne, daňové odvody).
11. Obec sa skladá z dvoch miestnych častí Dolný Hričov a Peklina. Na túto skutočnosť sa bude prihliadať podľa pomeru obyvateľov v jednotlivých častiach obce v dobe prideľovania bytov.
12. Ak nie je dostatočný počet záujemcov o byty s trvalým pobytom v obci Dolný Hričov, môžu sa voľné byty prideliť záujemcom bez trvalého pobytu, ktorí spĺňajú ostatné kritéria.
13. Obec Dolný Hričov, v súlade s ustanovením § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z môže byty prideliť aj oprávneným žiadateľom z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Za oprávneného žiadateľa z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa považuje fyzická osoba, ktorá žije v domácnosti, v ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje pre obec zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru, ochranu pre potreby obyvateľov obce alebo zabezpečujú výkon práce pre Obec Dolný Hričov. U týchto žiadateľov sa príjem neskúma.

§ 5
Spôsob prideľovania nájomných bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo tajným hlasovaním. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa prihliada na kritéria, ktoré sú uvedené v § 4, ods. 8 a na odporúčané poradie uchádzačov, ktoré prehodnotila Komisia pre sociálne, zdravotné a bytové otázky.
2. Starosta obce pred uskutočnením tajného hlasovania určí predsedu a členov komisie pre sčítanie a vyhodnotenie tajného hlasovania pridelenia bytu.
3. Vyhodnotenie tajného hlasovania:
    - Prvé kolo hlasovania – ak niektorý uchádzač získa v tajnom hlasovaní nadpolovičnú väčšinu hlasov z prítomných poslancov, byt mu bude pridelený.
    - Druhé kolo hlasovania – ak nadpolovičnú väčšinu hlasov z prítomných poslancov nezíska žiadny žiadateľ, do druhého kola tajného hlasovania postupujú dvaja žiadatelia, ktorí získali v prvom kole najviac hlasov. Ak hlasovanie bude nerozhodné a dôjde k rovnosti hlasov, tajné hlasovanie prvého kola sa zopakuje. Ak opäť dôjde k rovnosti hlasov a nedá sa určiť dvojica postupujúcich, rozhodne sa na základe žrebovania.
    - Tretie kolo hlasovania – tajné hlasovanie bude medzi dvoma žiadateľmi, ktorí postúpili. Byt bude pridelený tomu žiadateľovi, ktorý získa viac hlasov. Ak dôjde k rovnosti hlasov, tajné hlasovanie sa zopakuje. V prípade, že opäť dôjde k rovnosti hlasov, byt bude pridelený na základe žrebovania, vytiahnutý žreb s menom uchádzača.

§ 6
Podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme bytu

1. Obec Dolný Hričov na základe výsledkov tajného hlasovania a rozhodnutia starostu obce uzatvorí Zmluvu o nájme bytu so žiadateľom. Zmluvy o nájme bytu podpisuje starosta obce.
2. Zmluva o nájme bytu musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti v zmysle § 12 ods. l zákona č. 443/2010 Z. z..
3. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania zmluvy o nájme bytu zložiť na účet prenajímateľa alebo do jeho pokladne zábezpeku vo výške, ktorá sa rovná sume šesťmesačného nájomného. V takto určenej výške je nájomca rovnako povinný zábezpeku udržiavať počas platnosti zmluvy.
4. Zložená zábezpeka slúži na krytie:
    - strata zamestnania, výnimočné rodinné udalosti a pod, na ktoré je nájomca upozorní prenajímateľa,
    - v prípade poškodenia bytu vo väčšom rozsahu na úhradu jeho opráv,
    - na úhradu prípadného dlžného nájmu s tým, že zábezpeku je povinný vrátiť do 3 mesiacov od jej použitia ak chce zotrvať v nájme,
    - na škody väčšieho rozsahu, ktoré nájomca spôsobí na spoločnom zariadení,

- na úhradu energií (plyn, voda, elektrika), ktoré boli čerpané v súvislosti s kompletizáciou bytu.

5. V súlade s účelom na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po zániku zmluvy), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením nároku prenajímateľa vzniknutého na základe zmluvy alebo všeobecne záväzného právneho predpisu alebo v deň, v ktorý vznikol nárok na plnenie, na krytie ktorého udelil nájomca prenajímateľovi súhlas v zmluve.
6. V prípade, ak dôjde k zániku zmluvy a nájomca nebude mať voči nájomcovi žiadny nesplnený záväzok vyplývajúci zo zmluvy, je prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku nájomcovi, najskôr však až po vykonaní vyúčtovania zaplatených záloh za služby so skutočným stavom a to prenajímateľom potom, čo prenajímateľ bude mať k dispozícii vyúčtovania vykonané dodávateľmi jednotlivých médií. V prípade nedoplatku, je prenajímateľ oprávnený nedoplatok zraziť zo zábezpeky.
7. Oprávnená osoba, ktorej bol pridelený nájomný byt je povinná sa do 10 dní od prevzatia oznámenia dostaviť sa na obecný úrad za účelom spísania zmluvy o nájme bytu. Obec pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu umožní obhliadku bytu, ktorého nájom má byt' predmetom zmluvy o nájme bytu.
8. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu nedôjde k uzatvoreniu zmluvy z dôvodov na strane oprávnenej osoby, stráca nárok na predmetný byt. Vo výnimočných prípadoch môže na základe žiadosti uchádzača túto lehotu primerane predlžiť starosta obce. Ak nedôjde k uzavretiu zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
9. Doba nájmu dohodnutá v zmluve o nájme bytu môže byť najviac tri roky, okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., s právom na opakované uzatvorenie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu.
10. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
11. V zmluve o nájme bytu bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
12. Na fasáde bytového domu sa nemôžu vykonávať žiadne montážne zásahy (inštalácia antén, satelitov, šnúry na vešanie prádla, upevnenie kvetináčov).
13. Každý byt má nárok na jedno spoplatnené parkovacie miesto. Parkovacie miesto je neprenosné.

§ 7
Opakovaný nájom

1. Opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vykonáva obec Dolný Hričov za podmienky, že nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nemajú voči obci žiadne záväzky.
2. Obecný úrad Dolný Hričov bude 6 mesiacov pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy písomne informovať nájomcu o ukončení zmluvy.

3. O predĺženie zmluvy o nájme bytu, opakovaný nájom (príloha č. 2) musí nájomca požiadať doručením písomnej žiadosti na Obecný úrad v Dolnom Hričove, najmenej 4 mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú s doloženými dokladmi, ktoré sú uvedené v § 4, ods. 4 tohto VZN.
4. Nájomcovi, ktorý žiada o opakovaný nájom, ale byt neobýva (žije v inej domácnosti), sa takáto žiadosť o opakovaný nájom zamietne a zmluva o nájme bytu nebude predĺžená.
5. V zmluve o nájme bytu sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok, ktoré sú uvedené v zmluve.
6. Obec môže v zmysle § 12 ods. 5 a 6 zákona č. 443/2010 Z. z. uzatvoriť zmluvu o nájme bytu aj s inou fyzickou osobou na dobu určitú, najviac na jeden rok, len po predchádzajúcom prerokovaní žiadosti žiadateľa v obecnom zastupiteľstve.

§ 8
Výmena bytu

1. Žiadosť o výmenu bytov musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a doručená na Obecný úrad Dolný Hričov. Výmena bytov sa môže uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov alebo výmenou do voľného bytu.
2. Dohoda o výmene bytov medzi nájomcami musí mať písomnú formu a musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami, ktorých sa to týka, odôvodnená a musí byť doručená na Obecný úrad v Dolnom Hričove.
3. Pred výmenou bytu sú nájomcovia povinní umožniť prenajímateľovi obhliadku nájomných bytov za účelom vykonania kontroly technického stavu bytov.
4. O výmene bytov rozhoduje obecné zastupiteľstvo hlasovaním.

§ 9
Záverečné ustanovenia

1. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN č. 2/2016 o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Dolný Hričov č. 3/2023 o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov bolo schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva v Dolnom Hričove dňa 11.10.2023. Všeobecné záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.11.2023.

V Dolnom Hričove dňa 11.10.2023

Ing. Peter ZELNÍK
starosta obce

Príloha č. 1

D O T A Z N Í K
k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Dolný Hričov

Žiadateľ:

Meno a priezvisko, rodné priezvisko : .....

Záujem o byt (koľko izbový): ..... telefónne číslo: .....

Dátum narodenia: .....

Adresa trvalého pobytu: .....

Adresa prechodného pobytu: .....

Zamestnávateľ žiadateľa: .....

Bytové pomery (kde bývate, u koho, vzťah k vlastníkovi domu, bytu)

.....

Počet izieb Vami užívaných: .....

Kto je vlastníkom bytu (domu): .....

Ak bývate v podnájme, uveďte adresu podnájmu: .....

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu :

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu)

Meno a priezvisko:	Rodné priezvisko:	Dátum narodenia:	Príbuzenský pomer k žiadateľovi:

1.....

2. .....

3. .....

4. .....

5. .....

6. .....

/ ak nepostačuje, doplňte menný zoznam na osobitnom priloženom papieri ! /

Majetkové pomery žiadateľa: /odpovedajte /**áno - nie** /

Vlastníte byt....., Dom:.....,

Máte vydané právoplatné stavebné povolenie....., resp. ste stavebníkom stavby

.....

Iné dôvody žiadosti o pridelenie bytu (choroba, invalidita, hmotná núdza, odkázanosť na ústavnú starostlivosť, rozhodnutie súdu, iné – uveďte dôvod):.....

.....

.....

Písomne dokladujem :

.....

V Dolnom Hričove dňa.....

podpis:.....

Svojim podpisom zároveň potvrdzujem, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, súhlasím so spracúvaním osobných údajov všetkých dotknutých osôb, v rozsahu údajov potrebných pre uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.

Príloha:

- doklady všetkých spolu posudzovaných osôb

Príloha č. 2

Žiadateľ:
Adresa:
T. č. :

Obecný úrad Dolný Hričov
Osloboditeľov č. 131/35

013 41 Dolný Hričov

VEC:
Žiadosť o uzavretie zmluvy o nájme bytu – opakovaný nájom

Žiadam Vás o uzavretie zmluvy o nájme bytu - opakovaný nájom, byt č.....,

adresa:.....od .....

Menný zoznam všetkých užívateľov bytu :

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia nájomného bytu)

Meno a priezvisko:	Rodné priezvisko:	Dátum narodenia:	Žiadateľ /príbuzenský pomer k žiadateľovi :
1.....			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

V Dolnom Hričove dňa.....

podpis:.....

Svojim podpisom zároveň potvrdzujem, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, súhlasím so spracúvaním osobných údajov všetkých dotknutých osôb, v rozsahu údajov potrebných pre uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.

Príloha:
- doklady všetkých spolu posudzovaných osôb