

## Všeobecne záväzné nariadenie obce Ľubochňa

č. 4/2007

### o podmienkach pridelovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu

zo dňa 12.12.2007

Obec Ľubochňa na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 zákona NR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov v y d á v a pre územie obce Ľubochňa toto všeobecne záväzné nariadenie

#### Článok 1

##### Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve obce Ľubochňa, ktoré boli postavené s podporou štátu.
- (2) Obec Ľubochňa (ďalej len „obec“) zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
- (3) Byty postavené s podporou z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj „ŠFRB“) alebo byty postavené z dotácií na výstavbu nájomných bytov poskytnutých Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej aj „MVaRR SR“) alebo postavené čiastočne s podporou z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a čiastočne z dotácií na výstavbu nájomných bytov poskytnutých Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky sa budú využívať na nájom 30 (tridsať) rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

#### Článok 2

##### Podmienky pre evidenciu žiadosti o pridelenie bytu

- (1) Obec prijme žiadosť o pridelenie bytu do evidencie ako opodstatnenú ak sú splnené nasledovné podmienky:
  - a) žiadosť podá žiadateľ - fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a súčasne
  - b) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona o životnom minime v platnom znení, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (2) Žiadateľ nemusí spĺňať podmienku uvedenú v bode (1), písm. b) tohto článku v prípade, že:
  - a) žiada o pridelenie bezbariérového bytu občan s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 Výnosu č. V-1/2006 MVaRR SR o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „príloha č. 1 výnosu“), ktorého mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima;
  - b) zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné potreby.
- (3) Zodpovedný zamestnanec obce preskúma doručенú žiadosť o pridelenie bytu, či spĺňa podmienky dané týmto všeobecne záväzným nariadením. V prípade, že na žiadosti chýbajú údaje potrebné k jej posúdeniu, vyzve žiadateľa na ich doplnenie v lehote 30 (tridsať) dní od obdržania žiadosti. Súčasťou výzvy bude upozornenie, že ak nedostatky nebudú odstránené v stanovenej lehote, žiadosť bude považovaná za bezpredmetnú.

- (4) Zodpovedný zamestnanec postúpi úplnú žiadosť s podkladmi a neúplnú žiadosť po uplynutí lehoty na odstránenie nedostatkov starostovi obce. Starosta obce rozhodne o zaevidovaní alebo nezaevidovaní žiadosti (ak je žiadosť neúplná).
- (5) Žiadateľ je povinný každoročne najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka preukazovať príslušným potvrdením výšku príjmu podľa bodu (1) písm. b) tohto článku. Na túto podmienku bude žiadateľ upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti. Nesplnenie tejto podmienky je dôvodom na vyradenie žiadosti z evidencie.
- (6) Žiadosť obec vyradí z evidencie na návrh príslušnej komisie pri obecnom zastupiteľstve (ďalej len „komisia“), ak:
  - a) ju žiadateľ zoberie späť,
  - b) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním bývajú, presiahne sumu stanovenú podľa bodu (1) písm. b) tohto článku,
  - c) žiadateľ si nesplní povinnosť uvedenú v bode (5) tohto článku alebo
  - d) žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne prevziať pridelený byt.
- (7) Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje starosta obce.
- (8) Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní.

### Článok 3

#### Postup pri pridelovaní bytov

- (1) O pridelení bytu rozhoduje starosta obce na základe návrhu schváleného v komisii.
- (2) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:
  - a) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. vlastníctvo nehnuteľnosti, osobného motorového vozidla atď.),
  - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, v rámci tejto podmienky sa skúmajú súčasné bytové podmienky, počet detí a iné skutočnosti podľa posúdenia komisiou,
  - c) zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb, ktoré s ním bývajú,
  - d) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska zo strany žiadateľa,
  - e) dátum podania žiadosti,
  - f) počet rodinných príslušníkov žiadateľa vzhľadom k veľkosti pridelovaného bytu,
  - g) pridelenie nájomného bytu v minulosti.
- (3) Vo výnimočných prípadoch hodných osobitného zreteľa, je možné prideliť byt aj žiadateľovi, ktorý už je nájomcom obecného bytu s tým, že sa mu podľa potreby prideluje väčší, menší alebo vhodnejší byt zo zdravotných dôvodov. Byt, ktorý žiadateľ ku dňu pridelenia nového bytu užíva, je povinný odovzdať obci na základe písomnej dohody podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov v lehote 5 (päť) dní od prevzatia druhého prideleného bytu.
- (4) V prípade, že komisia navrhne starostovi obce zaradiť do výberu viac žiadostí, ako je počet bytov určených na pridelenie, môže starosta obce rozhodnúť o výbere žiadateľov o byt uskutočnením žrebovania za prítomnosti členov komisie a žiadateľov, z ktorých sa vyberá nájomca. Pravidlá žrebovania určí komisia uznesením.
- (5) Nájomnú zmluvu uzatvára so žiadateľom starosta obce.

### Článok 4

#### Nájom bytov postavených z dotácií MVaRR SR alebo z dotácií MVaRR SR a súčasne s podporou z prostriedkov ŠFRB

- (1) Obec uzavrie nájomnú zmluvu resp. opakovanú nájomnú zmluvu k bytu s nájomcom, ktorým môže byť
  - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona o životnom minime v platnom znení, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru

predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal

alebo

- b) mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 (tridsaťpäť) rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa predchádzajúceho písm. a).
- (2) Obec uzavrie nájomnú zmluvu na dobu, ktorá neprevyší 3 (tri) roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu resp. v prílohe č.1 zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení, u ktorého doba nájmu neprevyší 10 (desať) rokov.
- (3) Obec uzavrie nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu so žiadateľom- občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu a v prípade, že neexistuje žiadosť o pridelenie bytu od takéhoto žiadateľa, uzavrie zmluvu na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom a to na dobu, ktorá neprevyší 1 (jeden) rok.
- (4) Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy na nájom bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Ak obec neexistuje žiadosť fyzickej osoby, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu (1) tohto článku uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku uvedenú v bode (1) tohto článku na dobu, ktorá neprevyší 1 (jeden) rok.
- (5) Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 (tridsať) kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Prípadnú finančnú zábezpeku a jej výšku určuje obecné zastupiteľstvo.
- (6) V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy obec nebude od nájomcu požadovať žiadne finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- (7) Do uzatvárania nájomnej zmluvy obec zapracuje záväzok nájomcu umožniť vstup do bytu zamestnancom MVaRR SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- (8) Ustanovenie bodu 1 tohto článku sa nepoužije, ak:
- a) Obec uzavrie nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.
- b) Obec uzavrie nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo s fyzickou osobou užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 (desať) % bytov, najmenej však 1 (jeden) byt alebo
- c) Obec uzavrie nájomnú zmluvu na byt, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v obci a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 (štyridsať) % bytov.

## Článok 5

### Nájom bytov postavených bez dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky

- (1) Obec uzavrie nájomnú zmluvu k bytu s nájomcom, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona o životnom minime v platnom znení, neprevyšuje trojnásobok

životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

- (2) Nájomnú zmluvu uzavrie obec s nájomcom na dobu najviac 3 (tri) roky.
- (3) Obec uzavrie nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení. Ak neeviduje žiadosť o pridelenie bytu od takejto osoby, uzavrie nájomnú zmluvu na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
- (4) Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Ak obec neeviduje žiadosť fyzickej osoby, ktorá spĺňa podmienku podľa bodu 1 tohto článku, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku, pričom doba nájmu nepresiahne 1 (jeden) rok.
- (5) Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 (tridsať) kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Prípadnú finančnú zábezpeku a jej výšku určuje obecné zastupiteľstvo.
- (6) V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy obec nebude od nájomcu požadovať žiadne finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- (7) Do uzatváranie nájomnej zmluvy obec zapracuje záväzok nájomcu umožniť vstup do bytu zamestnancom MVaRR SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- (8) Ustanovenie bodu 1 tohto článku sa nepoužije, ak:
  - a) Obec uzavrie nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.
  - b) Obec uzavrie nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo s fyzickou osobou užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 (desať) % bytov, najmenej však 1 (jeden) byt alebo
  - c) Obec uzavrie nájomnú zmluvu na byt, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v obci a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 (štyridsať) % bytov.

## **Článok 6**

### **Záverečné ustanovenia**

- (1) Obecné zastupiteľstvo obce Ľubochňa sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení dňa 12. decembra 2007.
- (2) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.1.2008

V Ľubochni 12.decembra 2007

Ing. Peter D á v i d í k v. r.  
starosta obce

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa 13.12.2007  
Zvesené z úradnej tabule dňa 2.1.2008