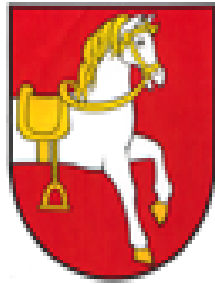


OBEC ŠINTAVA



**Všeobecne záväzné nariadenie obce Šintava
č. 1/2022 zo dňa 6.6.2022
o poskytovaní sociálneho bývania v nájomných
bytoch postavených s podporou štátu**

**Schválené Obecným zastupiteľstvom v Šintave dňa: 6.6.2022
Účinnosť od: 23.6.2022**

Obec Šintava 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 Šintava č. 1/2022 zo dňa 6.6.2022 o poskytovaní sociálneho bývania v nájomných bytoch postavených s podporou štátu (ďalej len „nariadenie“).

§ 1

Účel nariadenia

Obec Šintava (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 „A“ so súpisným číslom 729, postavenom na parcele reg. „C“ parc. č. 3/11, k.ú. Šintava, vedený na LV č. 1,
- b) v bytovom dome „B“ so súpisným číslom 730, postavenom na parcele reg. „C“ parc. č. 448/14, k.ú. Šintava, vedený na LV č. 1,
- c) v bytovom dome 14 b.j. so súpisným číslom 14, postavenom na parcele reg. „C“ parc. č. 3/12, k.ú. Šintava, vedený na LV č. 1,

(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 spĺňať v čase uzatvárania nájomnej zmluvy podmienky ustanovené nariadením a osobitným predpisom³, ak nariadenie neustanovuje inak.

§ 4

Všeobecné podmienky pre zaradenie žiadateľa

¹ zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákon č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov / zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

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

do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie

1. Do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch podľa § 2 nariadenia môže byť zaradený žiadateľ, s výnimkou žiadateľa podľa § 9 ods. 2 nariadenia, ktorý :
 - a) je obyvateľom obce alebo ak žije v manželskom zväzku alebo žije v spoločnej domácnosti s inými osobami postačuje, ak je obyvateľom obce aspoň jeden z manželov alebo aspoň jeden člen spoločnej domácnosti žiadateľa,
 - b) nemá voči obci a organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti obce žiadne nesplnené záväzky,
 - c) podal obci písomnú žiadosť o zaradenie do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie podľa podmienok tohto nariadenia,
 - d) nie je výlučným vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom, nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo nájomcom družstevného bytu s členským podielom v družstve.
2. Ak žiadateľ žije v manželskom zväzku alebo žije v spoločnej domácnosti s inými osobami, vzťahuje sa podmienka podľa odseku 1 písm. b) a d) rovnako aj na manžela, manželku a členov spoločnej domácnosti žiadateľa.
3. Nesplnenie podmienky podľa odseku 1 písm. d) 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 podáva žiadosť na predpísanom tlačive obce. Tlačivo žiadosti je zverejnené na webovom sídle obce. Žiadateľ si môže tlačivo žiadosti prevziať aj osobne na Obecnom úrade v Šintave.
3. Žiadateľ môže žiadosť podať osobne v podateľni Obecného úradu v Šintave, zaslať prostredníctvom poštového doručovateľa alebo elektronickou poštou potvrdenou elektronickým podpisom. Prílohu žiadosti tvoria dokumenty preukazujúce splnenie podmienok pre zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie podľa nariadenia.
4. Ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa predpísaného tlačiva 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, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch.

§ 7

Zoznam žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch

1. Obec vedie zoznam žiadateľov o sociálne bývanie.
2. Žiadateľ, ktorého žiadosť spĺňa všetky náležitosti podľa predpísaného tlačiva 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 pridelovaní nájomných bytov

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

1. Nájomný byt sa prideli žiadateľovi zaradenému do zoznamu žiadateľov o sociálne bývanie v nájomných bytoch na základe poradového čísla – dátumu doručenia žiadosti obci, ak nariadenie neustanovuje inak.
2. Výber žiadateľa sa vykoná nasledovne:
 - a) zamestnanec obce, ktorý vedie agendu nájomných bytov, ponúkne uvoľnený nájomný byt žiadateľovi, ktorý má v poradovníku najnižšie poradové číslo a súčasne spĺňa podmienky ustanovené nariadením a osobitným predpisom⁸; v prípade záujmu žiadateľa o nájom bytu na sociálne bývanie s ním obec uzatvorí nájomnú zmluvu podľa § 10 nariadenia,
 - b) ak oslovený žiadateľ nemá záujem o ponúknutý nájomný byt, zostáva v poradovníku a príslušný zamestnanec obce osloví v poradí ďalšieho žiadateľa spĺňajúceho podmienky ustanovené nariadením a osobitným predpisom⁹,
 - c) v prípade ak v čase ponuky uvoľneného bytu žiadny žiadateľ z poradovníka nespĺňa podmienku podľa osobitného predpisu¹⁰, obec uzatvorí nájomnú zmluvu maximálne na 1 rok s tým žiadateľom z poradovníka, ktorý má najnižšie poradové číslo a má záujem o nájom bytu na sociálne bývanie.

§ 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 riešenie¹¹.
2. V prípade, ak žiada o pridelenie sociálneho bývania osoba z dôvodu hodného osobitného zreteľa, do okruhu oprávnených fyzických osôb patrí:
 - a) zamestnanec obce alebo zamestnanec organizácie v pôsobnosti obce s uzatvorenou platnou pracovnou zmluvou bez ohľadu na miesto trvalého pobytu,
 - 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 riešenie¹².
3. Podmienkou pre žiadateľa o pridelenie sociálneho bývania z dôvodu hodného osobitného zreteľa je neexistencia dlhu voči obci a organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti obce a splnenie špeciálnych podmienok podľa § 5 ods. 1 a 2 nariadenia.
4. Maximálny počet nájomných bytov, ktoré môže obec prenajať fyzickým osobám podľa odseku 2 je ustanovený v osobitnom predpise.¹³

§ 10

Nájomná zmluva

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

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

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

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

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

¹³ § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

1. So žiadateľom, ktorému bol pridelený nájomný byt podľa podmienok nariadenia uzatvorí obec písomnú nájomnú zmluvu, s náležitosťami ustanovenými osobitným predpisom.¹⁴
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 predpisu¹⁵, 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 predpis¹⁶.
4. Maximálnu výšku mesačného nájomného za užívanie nájomného bytu ustanovuje osobitný predpis¹⁷. 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 šesťnásobok mesačného nájomného.
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.
7. Ak po zložení finančnej zábezpeky nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec a zložení 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

Zrušovacie ustanovenie

Zrušujú sa:

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

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

¹⁶ 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

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

1. všeobecne záväzné nariadenie č. 14/2007 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu,
2. príloha č. 1/2016 k VZN č. 14/2007 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu schváleného OZ dňa 22.1.2007 pod č. 2/2007,,
3. všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu v obci Šintava,
4. príloha č. 1/2016 k VZN č. 2/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu schváleného OZ dňa 21.3.2011 pod č. 17/OZ-2011

§13 Účinnosť

Nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyhlásenia.

Bc. Stanislava Režnáková
starostka obce

Nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Šintave dňa 6.6.2022 uznesením č. 511/2022.

Deň vyhlásenia: 8.6.2022

Deň zvesenia: 24.6.2022