Obec Liptovská Lúžna

VZN č. 1/2024

o hospodárení s bytmi vo vlastníctve obce

Na VZN č. 1/2024 sa uznieslo obecné zastupiteľstvo obce Liptovská Lúžna na svojom zasadnutí dňa 13.11.2024

Vyvesené pred schválením:	28.10.2024 – 13.11.2024
Vyvesené po schválení:	14.11.2024 – 30.11.2024
VZN nadobudlo účinnosť:	01.12.2024

OBEC LIPTOVSKÁ LÚŽNA 4

Ing. Albín Husarčík
starosta obce Liptovská Lúžna

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE LIPTOVSKÁ LÚŽNA

č. 1/2024

o hospodárení s bytmi vo vlastníctve obce

Obecné zastupiteľstvo obce Liptovská Lúžna v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania sa uznieslo na tomto:

Všeobecne záväznom nariadení

§ 1
Úvodné ustanovenia

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je upraviť podmienky poskytovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, a to konkrétne upravenie postupu žiadateľa pri žiadaní nájomného bytu, presná špecifikácia podmienok, ktoré musia žiadatelia o nájomný byt spĺňať, určenie kritérií prideľovania nájomných bytov a tiež postup obce Liptovská Lúžna pri posudzovaní jednotlivých žiadostí o pridelenie nájomného bytu a následnom schvaľovaní vybraného nájomného bytu a s tým súvisiacim uzatváraním nájomných zmlúv prípadne ich zmien.

2) Nájomným bytom sa rozumie byt vo vlastníctve obce, ktorý je určený na trvalé bývanie.

§ 2
Žiadosti o pridelenie nájomného bytu I. kategórie

1) Oprávnenou osobou – žiadateľom na podanie žiadosti o pridelenie nájomného bytu je osoba, ktorá dosiahla 18 vek života, je plne spôsobilá na právne úkony, žije, pracuje alebo plánuje žiť a pracovať v obci Liptovská Lúžna za predpokladu, že táto osoba nevlastní byt, rodinný dom, nie je spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo bytového domu a má evidovaný trvalý pobyt v obci Liptovská Lúžna.

2) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať:

   a) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodinný stav, adresu trvalého bydliska, adresu prechodného bydliska, adresu na doručovanie písomností (ak je odlišná od adresy trvalého bydliska), vlastnoručný podpis žiadateľa
   b) popis súčasnej bytovej situácie s uvedením menného zoznamu osôb, ktoré budú so žiadateľom v spoločnej domácnosti s popísaním príbuzenského vzťahu týchto osôb vo vzťahu k žiadateľovi ku dňu podania žiadosti
   c) doklad o výške príjmu žiadateľa a všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, prípadne iný doklad, ktorým žiadateľ preukáže, že bude riadne a včas uhrádzať nájomné a poplatky s ním spojené
   d) potvrdenie obce o uhradení všetkých záväzkov po lehote splatnosti, ktoré má žiadateľ voči obci Liptovská Lúžna
   e) čestné vyhlásenie žiadateľa, že ku dňu podania žiadosti nevlastní on alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti byt, rodinný dom a nie je spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo obytného domu. Uvedené platí aj pre osoby, ktoré búdu v spoločnej domácnosti so žiadateľom
   f) súhlas so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov pre spracovanie a vyhotovenie nájomnej zmluvy v rozsahu žiadosti

3) Ak žiadosť podáva jeden z manželov, má sa za to, že žiadosť bola podaná oboma manželmi a obaja manželia musia spĺňať podmienky uvedené v bode 1).
4) Ak žiadosť podá len jeden z manželov, tento je povinný doplniť žiadosť aj za svojho manžela v rozsahu údajov uvedených v bode 2).

5) Žiadateľ je oprávnený podať len jednu žiadosť.

6) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu s požadovanými dokladmi je možné podať osobne na podateľni obce, elektronicky na mail. adresu: starosta@liptovskaluzna.sk alebo listinne prostredníctvom poštovej prepravy na adresu obce.

7) Žiadateľ bude zaradený do evidencie žiadateľov ak:
   a) podá riadne a úplne vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu,
   b) mesačný príjem žiadateľa, prípadne spoločný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima,
   c) žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nevlastnia byt, rodinný dom, nie sú spoluvlastníkom bytu, prípadne rodinného alebo iného obytného domu
   d) žiadateľ, ani osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nemajú voči obci žiadne finančné záväzky po lehote ich splatnosti, prípadne iné nesplnené záväzky,
   e) žiadateľ je plne spôsobilý na právne úkony a
   f) žiadateľ súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov pre spracovanie a vyhotovenie nájomnej zmluvy v rozsahu jeho žiadosti

8) Ak žiadateľ podá neúplnú žiadosť, obec Liptovská Lúžna písomne vyzve žiadateľa na jej riadne doplnenie do 30-tich dní odo dňa prijatia žiadosti tak, že žiadateľ bude upovedomený o skutočnostiach, ktoré má do žiadosti doplniť v lehote určenej obcou Liptovská Lúžna.

9) Žiadateľ nebude zaradený do evidencie žiadateľov, ak:

   a) nespĺňa podmienky podľa bodu 7
   b) neodstráni nedostatky podanej žiadosti spôsobom a v lehote uvedenej vo výzve obce
   c) vo svojej žiadosti zámerne uvedie nepravdivé informácie
   d) podá viac žiadostí ako jednu

10) Obec písomne upovedomí žiadateľa o skutočnosti, že jeho podaná žiadosť nebola zaradená do evidencie žiadateľov.

11) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu bude zaradená do evidencie žiadateľov dňom jej doručenia obci. Doplnená žiadosť o pridelenie nájomného bytu bude zaradená do evidencie žiadateľov dňom doručenia riadneho doplnenia žiadosti, na ktorej doplnenie bol žiadateľ vyzvaný obcou.

12) Žiadateľ bude písomne upovedomený obcou Liptovská Lúžna o zaradení žiadosti do evidencie žiadateľov.

13) Žiadateľ je povinný bezodkladne, najneskôr však do 15 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby, posudzovaných osôb, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby, tieto zmeny písomne nahlásiť obci Liptovská Lúžna.

§ 3
Vyradenie žiadosti žiadateľa z evidencie

1) Z evidencie žiadateľov je možné vyradiť len žiadosť, ktorá bola do nej riadne zaradená, t. j. je súčasťou poradovníka.

2) Žiadateľ bude vyradený z evidencie žiadateľov dňom vydania súhlasu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy o nájme bytu.

3) Žiadateľ bude vyradený z evidencie žiadateľov, ak:

   a) obec dodatočne zistí, že vo svojej žiadosti uviedol nepravdivé informácie
   b) ak obci riadne neoznámil skutočnosti týkajúce sa počtu osôb, ktoré s nájomcom budú spoločne žiť v spoločnej domácnosti prípadne riadne neoznámil zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posudzovanie jeho žiadosti
   c) ak sa odo dňa podania žiadosti u žiadateľa alebo osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti zmenili pomery tak, že nebude spĺňať podmienky na zaradenie do evidencie žiadateľov
   d) ak dôjde k úmrtiu žiadateľa, v prípade, že žiadosť nebola podaná manželmi
   e) ak žiadateľ odmietne ponúknutý byt a v lehote stanovenej obcou neuzatvorí nájomnú zmluvu
   f) ak o vyradenie požiada žiadateľ

4) O vyradení žiadateľa rozhoduje starosta obce. Obec písomne informuje žiadateľa o jeho vyradení evidencie.

5) Obec vedie evidenciu žiadateľov. Žiadateľ je oprávnený do tejto evidencie kedykoľvek nahliadnuť. Žiadatelia sú v evidencii žiadateľov zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti na obci.

§ 4
Posudzovanie žiadostí

1) Žiadosti zradené do evidencie žiadateľov posudzuje Komisia sociálno – zdravotná, kultúrno – školská a športová.

2) Komisia na základe posúdenia žiadosti navrhne starostovi obce žiadateľa, s ktorým odporúča uzatvoriť nájomnú zmluvu na nájomný byt. Návrh komisie má pre starostu len odporúčací charakter. V prípade, že sa starosta rozhodne odlišne od rozhodnutia komisie, v prílohe svojho rozhodnutia uvedie aj dôvody, prečo rozhodol spôsobom akým rozhodol.

3) Komisia je uznášania schopná ak je na zasadnutí prítomná nadpolovičná väčšina členov. Rozhodnutie musí byť prijaté nadpolovičnou väčšinou.

4) V prípade naliehavých skutočností, je možné prideliť žiadateľovi byt na základe rozhodnutia starostu obce bez jej posúdenia komisiou. Naliehavé skutočnosti musí žiadateľ preukázať predložením relevantných dokladov.

5) Pod naliehavými skutočnosťami sa rozumie:

   a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách

§ 5
Postup pri prideľovaní nájomného bytu

1) Z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu komisia odporučí pridelenie bytu žiadateľovi, ktorého výber skúma na základe hodnotiacich kritérií (Príloha č. 1). Takto obodované žiadosti predkladá Komisia starostovi obce.

2) Komisia posudzuje hodnotiace kritériá vo vzájomnej súvislosti. V prípade rovnakého počtu bodov žiadostí je rozhodujúci dátum podania žiadosti o pridelenie bytu na obci.

3) Obec po vydaní súhlasného stanoviska starostu obce písomne vyzve žiadateľa na uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote 15-tich dní odo dňa doručenia tejto výzvy žiadateľovi. Žiadateľ je povinný dostaviť sa v uvedenej lehote na obec, kde uzatvorí nájomnú zmluvu.

4) V prípade, že sa žiadateľ bez vážneho dôvodu a riadneho odôvodnenia nedostaví na obec v lehote uvedenej v bode 3., bude vyradený z evidencie žiadateľov. Žiadateľ uvedeným konaním stráca nárok na podanie novej žiadosti o pridelenie nájomného bytu na dobu 12-tich mesiacov.

§ 6
Nájomná zmluva

1) Práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sú upravené Občianskym zákonníkom. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

   a) začiatok nájmu
   b) dobu nájmu
   c) výšku mesačného nájomného
   d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy
   e) výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu
   f) opis stavu nájomného bytu a opis jeho príslušenstva
   g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu
   h) podmienky skončenia nájmu
   i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
   j) zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť

2) Nájomnú zmluvu k obecnému bytu je možné uzatvoriť len so žiadateľom, ktorému bol príslušný byt pridelený vydaním súhlasu starostu obce.

3) Nájomné byty vo vlastníctve obce, nadobudnutím účinnosti tohto VZN, je možné dať do nájmu výlučne na dobu určitú.

4) Obec protokolárne odovzdá byť žiadateľovi po uzatvorení nájomnej zmluvy.

5) Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu.

6) Nájomca je povinný pri uzatvorení nájomnej zmluvy zložiť obci finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním bytu a na opravu škôd, ktoré nájomca zapríčiní. Finančná zábezpeka je vedená na samostatnom účte obce.

7) Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená po skončení nájmu v zmysle podmienok špecifikovaných v nájomnej zmluve.

8) Žiadateľ je povinný uhradiť nájomné za prvý kalendárny mesiac aj spolu s finančnou zábezpekou vopred, a to v deň podpisu nájomnej zmluvy.

9) Nájomca je povinný vypratať nájomný byt po skončení nájomného vzťahu, uvoľniť ho a odovzdať obci v stave primeranom dobe užívania.

§ 7
Opätovný nájom

1) Nájomca, ktorý má záujem o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy k obecnému bytu, je povinný podať žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s predložením požadovaných dokladov. Túto

žiadosť musí nájomca podať najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu k obecnému bytu.

2) Nájomca je počas trvania nájomného vzťahu a aj po jeho skončení povinný spĺňať podmienky pre zaradenie do evidencie žiadateľov, plniť si svoje povinnosti v zmysle predmetného VZN a nájomnej zmluvy.

§ 8
Osobitné ustanovenia

1) Ustanovenia tohto nariadenia sa nepoužijú v prípadoch poskytovania bytových náhrad nájomcom.

2) Podmienkou trvania nájomného vzťahu je, aby trvalý pobyt žiadateľa existoval počas platnosti nájomnej zmluvy v opačnom prípade si obec vyhradzuje právo na výpoveď zmluvy v trojmesačnej výpovednej lehote.
3) V prípade, že nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, nebudú mať do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy evidovaný na obci trvalý pobyt, starosta obce si vyhradzuje právo na odstúpenie od uzatvorenej nájomnej zmluvy.

§ 9
Prechodné a záverečné ustanovenia

1) Ustanoveniami tohto nariadenia sa riadia aj právne vzťahy týkajúce sa prideľovania bytov vo vlastníctve obce do nájmu vzniknuté pred účinnosťou tohto VZN. Vznik týchto vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa posudzujú pred účinnosťou tohto VZN podľa predpisov platných v čase ich vzniku.

2) Všeobecne záväzné nariadenie č.1/2024 bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Liptovská Lúžna dňa 13.11.2024 uznesením č. 47/2024.

3) Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2024 nadobúda účinnosť dňa 01.12.2024.

Ing. Albín Husarčík
starosta obce

V Liptovskej Lúžnej, dňa 13.11.2024

OBEC LIPTOVSKÁ LÚŽNA
4

Príloha č. 1: Hodnotiace kritériá pre bodovanie žiadosti

1. **Trvalý pobyt v obci bez prerušenia**

a) od 3 rokov do 5 rokov	1 bod
b) od 5 rokov do 10 rokov	2 body
c) nad 10 rokov/od narodenia	3 body

2. **Mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb**

a) do 1,5 násobku životného minima	1 bod
b) od 1,5 násobku životného minima do 3 násobku životného minima	5 bodov
c) od 3 a viac násobku životného minima	7 bodov

3. **rodinný stav žiadateľa**

a) jednotlivec – slobodný, vdovec	1 bod
b) dvojica bez detí	2 body
c) dvojica s 1 – 4 deťmi	3 body
d) Osamelý rodič s 1 – 4 deťmi	4 body

4. **Súčasná bytová situácia žiadateľa**

a) býva u rodičov	1 bod
b) býva v inom zariadení (napr. internát, ubytovňa)	2 body
c) býva v podnájme	3 body

5. **Pracovný život:**

a) Nezamestnaný	1 bod
b) Dôchodca (starobný dôchodok, invalidný dôchodok)	2 body
c) Dohodár a čiastočný pracovný úväzok	3 body
d) SZČO	4 body
e) Zamestnaný na trvalý prac. pomer	5 body

Príloha č. 2: Spôsob stanovenia výšky nájomného a platieb nájomníka

Nájomné v bytoch

Výška nájomného za byty vo vlastníctve obce Liptovská Lúžna je určená v zmysle opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Bytový dom	z obstarávacej ceny bytu
24 byt. jednotka so súp. č. 1244	5 %

Nájomca bude povinný uhrádzať v zmysle § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uhrádzať poplatky súvisiace s fondom prevádzky, údržby a opráv.

Príloha č. 3: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

OBEC LIPTOVSKÁ LÚŽNA

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ:	
Priezvisko, meno, titul:	
Dátum narodenia:	Rodinný stav:
Trvalý pobyt:	
Ulica:	č. bytu/domu:
Mesto:	PSČ:
Prechodný pobyt pobyt:	
Ulica:	č. bytu/domu:
Mesto:	PSČ:
Adresa na doručovanie:	
Ulica:	č. bytu/domu:
Mesto:	PSČ:
Rodinný stav:	
Popis súčasnej bytovej situácie:	
Zoznam všetkých osôb, ktoré budú v spoločnej domácnosti	

Meno	Priezvisko	Príbuzenský vzťah

Lokalita bytu:	
Veľkosť bytu:	
○ 1 izbový	○ 2 izbový
Odôvodnenie žiadosti o pridelenie obecného bytu:	

Čestne vyhlasujem, že všetky uvedené údaje v žiadosti sú pravdivé a beriem na vedomie, že som zodpovedný za uvedené vyhlásenia a v prípade zistenia nesprávnych údajov, ktoré sú uvedené v žiadosti som si vedomý právnej zodpovednosti a dôsledkom, ktoré súvisia s neuzatvorením nájomnej zmluvy alebo jej nepredĺžením.

Čestne vyhlasujem, že ja, ale ani osoby, ktoré budú so mnou v spoločnej budúcnosti nevlastnia byt, dom alebo bytový dom. Zároveň čestne vyhlasujem, že nie som a ani osoby, ktoré so mnou budú v spoločnej domácnosti, nie sú podielovým spoluvlastníkom bytu, domu alebo bytového domu.

Podaním uvedenej žiadosti dávam obci výslovný súhlas v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, čo svojim vlastnoručným podpisom potvrdzujem, na spracovanie osobných údajov uvedených v tejto žiadosti na účely evidencie a riadneho vybavenia žiadosti, a to na dobu neurčitú. Súhlas je možné kedykoľvek písomne odvolať zrušením tejto žiadosti.

V ....., dňa .....

.....
podpis žiadateľa

Prílohy: č. 1, Potvrdenie o príjme o výške príjmu žiadateľa a všetkých osôb, ktoré so žiadateľom budú v spoločnej domácnosti
č. 2, Potvrdenie obce o uhradení všetkých záväzkov po lehote splatnosti voči obci Liptovská Lúžna