

Návrh VZN obce Fačkov č. 1/2021 o spôsobe pridelovania nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve obce Fačkov

Obec Fačkov, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2021. o pridelovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve obce Fačkov.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce Fačkov (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri pridelovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve obce (ďalej len „nájomných bytov“), opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu, výmene nájomného bytu, doby trvania nájmu a povinnostiach nájomcov, ktorým boli pridelené nájomné byty vo vlastníctve obce Fačkov, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „podpora ŠFRB“) alebo dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „dotácia“)¹, alebo z rozpočtových prostriedkov obce Fačkov. Nájomný byt pre sociálne účely je byt obstaraný s použitím verejných prostriedkov a určený na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania.
2. Sociálne bývanie je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.

Článok 2

Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:
 - a) dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
 - b) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt na území obce Fačkov viac ako 3 roky nepretržite pred podaním žiadosti, vo výnimočných odôvodnených prípadoch bude občanovi bez trvalého pobytu v obci Fačkov zaevidovaná žiadosť o pridelenie nájomného bytu ak o zaradení do poradovníka žiadateľov rozhodne Komisia na posúdenie žiadostí o pridelenie nájomných bytov v obci Fačkov (ďalej len Komisia) ² na základe odôvodnenej žiadosti o udelenie výnimky z trvalého pobytu pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do poradovníka žiadateľov,
 - c) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené záväzky voči obci Fačkov vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom (napríklad daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a iné), voči žiadateľovi nie sú vedené exekučné konania,

1) Zákon 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

2) Komisia na posúdenie žiadostí o pridelenie nájomných bytov v obci Fačkov (Komisia)

- d) žiadateľ ani osoby, ktoré s nim budú po pridelení bytu žiť v spoločnej domácnosti nie sú nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu.
 - e) nefiguruje na inej žiadosti v mennom zozname všetkých osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa.
 - f) plnoletá fyzická osoba, s ktorou nebol ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zákonnej alebo zmluvnej povinnosti nájomcu v lehote 12 mesiacov pred podaním žiadosti
 - g) plnoletá fyzická osoba, ktorá spoluužívala nájomný byt s nájomcom, ako spolu nájomca alebo spolubývajúca osoba, s ktorým nebol ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zákonnej alebo zmluvnej povinnosti v lehote 12 mesiacov pred podaním žiadosti.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľ podáva na predpísanom tlačive, ktoré bude obsahovať podrobné informácie o majetkových pomeroch, súčasnej bytovej, sociálnej, zdravotnej, rodinnej a finančnej situácii žiadateľa a spolu posudzovaných osôb vrátane detí, ktoré si môže žiadateľ prevziať na obecnom úrade vo Fačkove. Tlačivá sú taktiež zverejnené na oficiálnej webovej stránke obce Fačkov - www.obecfackov.sk. Vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne podať na obecný úrad vo Fačkove.
 3. Žiadosť obsahujúca všetky predpísané náležitosti bude zaradená do poradovníka, ktorý je zostavený zo všetkých platných žiadostí a zoradený podľa dátumu ich doručenia s uvedením mena a priezviska žiadateľa.
 4. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ do 30 dní od doručenia žiadosti písomne vyzvaný obecným úradom vo Fačkove na doplnenie alebo opravu žiadosti. Ak tak neurobí v stanovenej lehote, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
 5. Fyzická osoba, ktorá bola právoplatným rozhodnutím príslušného konkurzného súdu v súlade s ustanoveniami štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „ZKR“) oddlžená, je oprávnená podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu až po uplynutí 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení (uznesenia o vyhlásení konkurzu alebo uznesenia o určení splátkového kalendára), a to za predpokladu, že v priebehu týchto dvanástich mesiacov plnila riadne a včas všetky svoje záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči obci Fačkov ako vlastníkovi nájomného bytu.
 6. Obec Fačkov ako vlastník nájomného bytu nezarádi do poradovníka žiadateľov žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľa (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom), ktorý síce splnil podmienku platobnej schopnosti v priebehu 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení v zmysle predchádzajúceho bodu, avšak po uplynutí týchto dvanástich mesiacov ďalej neplní svoje splatné záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči obci Fačkov ako vlastníkovi nájomného bytu.

Článok 3

Zaradenie do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

1. O zaradení do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obecný úrad vo Fačkove žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní odo dňa podania úplnej a správnej písomnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
2. Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu jedného roka odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti - doba evidencie.
3. Žiadosť žiadateľa obec Fačkov vyradí z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak žiadateľ:
 - a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti v poradovníku jednu alebo viac podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

- b) neoznámí zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
- c) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
- d) nereaguje na písomnú výzvu obecného úradu vo Fačkove do stanoveného termínu,
- e) si do uplynutia doby evidencie žiadosti nepodá na predpísanom tlačive „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“.

Článok 4

Pravidlá pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Fačkov

1. Novopostavené alebo zrekonštruované nájomné byty sú ich užívateľom pridelované žrebovaním podľa jednotlivých kategórií bytov a žiadateľov (garsónka, 1, 2, 3 izbový), ak v tomto VZN nie je ustanovené inak.

Pri obsadzovaní ďalších bytov a pri zmene nájomníka:

Z aktuálne voľných prideliteľných nájomných bytov pridelí starosta na základe odporúčaní Komisie. Komisia je oprávnená pridelovať byty podľa riadneho poradovníka vedeného zodpovedným pracovníkom Ocu oprávnenému žiadateľovi na základe platného hlasovania členov komisie. Hlasovanie je platné ak sa hlasovania zúčastnia všetci členovia komisie a byt bude pridelený občanovi, ktorý získa 3/5 platných hlasov.

2. Členovia Komisie posúdia zaevidované žiadosti o pridelenie nájomného bytu z poradovníka, kde zohľadňujú závažnosť situácie žiadateľov a to najmä s dôrazom na:
- a) rodiny s deťmi,
 - b) osamelých rodičov,
 - c) osoby so zdravotným postihnutím,
 - d) seniorov,
 - e) obe domáceho násilia,
 - f) mládež opúšťajúca inštitucionálnu či pestúnsku starostlivosť,
 - g) osoby zabezpečujúce zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov.
3. Členovia Komisie vyhodnotia stupeň naliehavosti (urgentnosti) situácie žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb, uvedených v žiadosti, pričom posudzujú nasledovné kritéria:
- a) súčasnú bytovú situáciu žiadateľa ako aj spoločne posudzovaných osôb a spôsob jej financovania,
 - b) bývanie v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
 - c) rodinný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - d) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
 - e) zdravotný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných, príp. ich stupeň invalidity,
 - f) majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - g) mesačný príjem žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - h) dĺžku zamestnania žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - i) kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos pre obec Fačkov,
 - j) pridelenie nájomného bytu z dôvodu zlepšenia bytových podmienok pre založenie rodiny, resp. zdravý rozvoj a stabilizáciu rodiny pre nájomcov bývajúcich v nájomných bytoch obce Fačkov. Na žiadateľov o pridelenie iného bytu sa nevzťahuje ustanovenie čl. 2, ods.1 písm. d) tohto VZN.
- i) iné.

4. Na základe posúdenia Členovia Komisie vyberú z platného poradovníka najurgentnejšie žiadosti, ktoré doručia vo forme podrobnej tabuľky, v ktorej budú uvedené všetky zistené skutočnosti, vrátane odporúčaní na pridelenie bytu, starostovi.
5. Izbovosť prideleného bytu bude závisieť od počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť:

1- členná domácnosť	maximálne 1 izbový byt
2- 3 členná domácnosť	maximálne 2 izbový byt
3 a viac členná domácnosť	maximálne 3 izbový byt

6. Žiadosti doručené do nadobudnutia účinnosti tohto VZN budú prehodnotené podľa Čl. 4, ods. 2,3 a ods. 5 tohto VZN.
7. Obecný úrad priebežne vedie evidenciu, koľko bytov vo vlastníctve obce Fačkov pridelil starosta obce Fačkov podľa Čl. 4 ods. 1, koľko bytov bolo pridelených z poradovníka a koľko bolo pridelených z evidencie žiadostí o výmenu bytov.

Článok 5

Podmienky prideľovania nájomných bytov postavených s podporou ŠFRB alebo s dotáciou, alebo z rozpočtových prostriedkov obce

1. Oprávnenou fyzickou osobou v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB alebo s dotáciou, alebo z rozpočtových prostriedkov obce Fačkov:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,³ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.⁴
2. Mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb nemôže byť nižší ako 70% životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v odseku 1. sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1. sa postupuje podľa osobitného predpisu.⁵ Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁶ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

³ Zákon č.36/2005 Z.z. o rodine a zmene a doplnení niektorých zákonov a v znení neskorších predpisov

⁴ Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov

⁵ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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

5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
 - a) potvrdenie o príjme - na účely pridelenia obecného nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného daňovým úradom, alebo
 - b) potvrdenie o príjme z daňového úradu, alebo
 - c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok, alebo
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),
 - f) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím („Príloha k VZN č.1“).
7. V súlade s § 11 ods. 1 písm. a) druhého bodu Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov podľa ktorého fyzickým osobám žijúcim v domácnosti, ktorej aspoň jeden z členov zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obec Fačkov prenajme maximálne 10% z celkového počtu nájomných bytov.

Článok 6

Postup pri pridelení nájomných bytov z poradovníka

1. Obecný úrad vo Fačkove zhodnotí aktuálne splnenie podmienok stanovených týmto VZN pre účely pridelenia nájomného bytu žiadateľovi umiestneného v poradovníku na prvom mieste. Komisia v prípade splnenia všetkých podmienok stanovených týmto VZN odporučí starostovi obce pridelenie bytu.
2. Ak žiadateľ prestal spĺňať podmienky pre pridelenie nájomného bytu stanovené týmto nariadením, bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
3. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, bez adekvátneho odôvodnenia neuzatvorí s obcou Fačkov zmluvu o nájme bytu do posledného pracovného dňa predchádzajúceho dňu vzniku nájmu, jeho nárok na uzatvorenie nájomnej zmluvy zaniká.
4. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do termínu uvedeného na rozhodnutí o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka žiadateľov o nájomný byt.
5. Žiadateľ, ktorý bol vyradený z poradovníka z dôvodov uvedených v bode 2 až 4, môže požiadať obec o zaradenie žiadosti na koniec poradovníka.

Článok 7

Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet obce Fačkov finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky musí byť uhradená nájomcom pred podpísaním nájomnej zmluvy, nesmie byť však dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

2. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec Fačkov povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne žiadateľovi vrátiť.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu. Presné podmienky jej čerpania a vrátenia nájomcovi sú upravené v nájomnej zmluve. Finančnú zábezpeku vedie obec Fačkov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Článok 8 Doba trvania nájmu

1. Pri prvom pridelení nájomného bytu postaveného s podporou ŠFRB alebo s dotáciou podľa ustanovení tohto VZN je možné nájomnú zmluvu uzatvoriť len na dobu určitú, v trvaní najviac na 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
 2. Opakovaná doba nájmu v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB alebo s dotáciou dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov ak:
 - a) nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 k VZN, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom⁷, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
 - b) nájomca je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
- c) nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom⁸, sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 k VZN, a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na 1 rok. 3. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Článok 9 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Obec Fačkov bude informovať nájomcu o skončení nájmu tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca požiadá na základe žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr do 30 dní pred skončením nájmu.
2. Podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré musí žiadateľ a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, spĺňať:
 - a) ku dňu podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má uhradené všetky záväzky voči obci Fačkov (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady),
 - b) nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu,
 - c) uhradza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Zákon č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁸ Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom

- V prípade, že nájomca neuhrádza pravidelne v stanovenom termíne nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, ale ku dňu ukončenia predchádzajúceho nájomného vzťahu má všetky záväzky voči obci Fačkov uhradené, môže obec pristúpiť k skráteniu doby nájmu na 6 mesiacov.
 - V prípade vzniknutého dlhu z predchádzajúceho nájomného do výšky **3 násobku nájmu** môže obec Fačkov pristúpiť k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy len pri uzatvorení dohody o uznaní dlhu a splátkach a obcou Fačkov, pričom sa doba nájmu skráti na dobu troch mesiacov.
 - Ak nájomca od prvotného pridelenia nájomného bytu poruší **tri** dohody o uznaní dlhu a splátkach, nebude mu umožnené opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu.
 - V prípade vzniknutého dlhu z predchádzajúceho nájomného vzťahu môže obec Fačkov pristúpiť k opätovnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy až po doložení notárskej zápisnice spisanej v zmysle ust. § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v platnom znení, pričom sa doba nájmu skráti na dobu troch mesiacov. V notárskej zápisnici žiadateľ (nájomca) zároveň vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude vypratáný vlastníkom nájomného bytu v prípade ukončenia nájmu a to na vlastné náklady.
 - Notársku zápisnicu spísanú na vlastné náklady žiadateľa, je žiadateľ povinný predložiť v procese posudzovania žiadosti žiadateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že žiadateľ nedoloží vyššie uvedenú verejnú listinu (notárska zápisnica) alebo dohodu o uznaní dlhu a splátkach, žiadateľovi o opakované uzavretie nájomnej zmluvy nebude vydané rozhodnutie o predĺžení doby nájmu a nájomník má povinnosť byť odovzdať obci Fačkov.
- d) v prípade, že konkurzný príslušný súd v súlade s ustanoveniami štvrtej časti ZKR právoplatne rozhodol o oddĺžení žiadateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (t. j. o tzv. „osobnom bankrote“), u ktorého obec Fačkov ako vlastník nájomného bytu eviduje dlh, tak, že dlžníka zbavuje všetkých dlhov, ktoré môžu byť uspokojené iba v konkurze alebo splátkovým kalendárom (§ 166a ZKR) v rozsahu, v akom nebudú uspokojené v konkurze alebo splátkovým kalendárom, obec Fačkov ako vlastník nájomného bytu, s takýmto žiadateľom o opakované uzavretie nájomnej zmluvy neuzatvorí novú nájomnú zmluvu, ak žiadateľ ani po oddĺžení neplní svoje splatné záväzky, pričom nejde o pohľadávky, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR, voči vlastníkovi nájomného bytu.
- e) pri nájomných bytoch postavených zo ŠFRB alebo s dotáciou a z rozpočtových prostriedkov obce spĺňa príjmové podmienky (podľa zákona č. 443/2010 Z. z.),
- f) má trvalý pobyt na adrese prideleného nájomného bytu.
- g) dodržiava domový poriadok, a pravidiel slušného správania či podmienky uvedené v nájomnej zmluve bez toho, že by boli na nájomcu sťažnosti zo strany susedov a ostatných nájomníkov bytového domu. V prípade ich porušovania, dokladovanými opakovanými zápisnicami polície nájomník stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
3. K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy u nájomných bytov postavených zo ŠFRB alebo s dotáciou a z rozpočtových prostriedkov obce je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
- a) potvrdenie o príjme - na účely pridelenia obecného nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného daňovým úradom alebo,
 - b) kópiu daňového priznania alebo,
 - c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok alebo,
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),

- f) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím („Príloha k VZN č. 1“).
- Po splnení všetkých stanovených podmienok bude nájomcovi nájomného bytu vydaný doklad k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
 - V prípade ak nájomca prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva a následne musí nájomný byt odovzdať k dispozícii obci Fačkov v lehote určenej vo výzve na odovzdanie bytu.
 - Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt, sú povinní sprístupniť byt zamestnancom Obecného úradu vo Fačkov a členom Komisie za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude obec Fačkov považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.

Článok 10

Výmena bytu

- Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytu - obce Fačkov. Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva starosta obce na základe podkladov vypracovaných Komisiou obecného zastupiteľstva, ktorá odporúča, resp. neodporúča starostovi obce výmenu nájomcov. Zohľadňuje sa najmä neschopnosť uhrádzať nájomné, zmena izbovosti bytovej jednotky z objektívnych dôvodov a výmena bytu zo zdravotných dôvodov.
- Výmena obecných nájomných bytov sa môže uskutočniť na základe dohody medzi nájomcom a obcou Fačkov. Dohoda o výmene bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami, ktorých sa výmena bytu dotýka, odôvodnená a musí byť doručená na obecný úrad vo Fačkove. Žiadať o výmenu nájomného bytu môžu len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči obci Fačkov. Aj v tomto prípade platí obdobne podmienka pre neuskutočnenie výmenu bytov, ako je uvedená v Čl. 2 bod 5 VZN. Výmena do voľného bytu sa môže uskutočniť z dôvodu vylepšenia bytových podmienok nájomcu, prípadne z dôvodu neschopnosti nájomcu uhrádzať predpísané nájomné len na základe žiadosti o výmenu bytu. Na tento druh výmeny môže obec Fačkov vyčleniť jeden z uvoľnených alebo novopostavených bytov z celkového počtu bytov prerokovávaných na zasadnutí Komisie. Pri výmene na nižšiu izbovosť z dôvodu neschopnosti uhrádzať predpísané nájomné je podmienkou uzavretá dohoda o uznaní dlhu a uzavretý splátkový kalendár s obcou Fačkov.
- Pred výmenou bytu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi obhliadku nájomného bytu za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.
- Pri výmene bytov prenajímateľ nezodpovedá za stav vymieňaných bytov.
- V prípade už zrealizovanej výmeny bytu, o ďalšiu môže nájomca požiadať až o 2 roky.
- Prenajímateľ môže odoprieť súhlas s výmenou bytov.

Článok 11

Osobitné ustanovenia

- Obec Fačkov zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najmenej 40 rokov.
- Vo zvlášť odôvodnených prípadoch môže o výnimke z tohto VZN pri dodržaní ustanovení príslušných právnych predpisov, rozhodnúť starosta obce Fačkov v spolupráci s Komisiou pri OZ vo Fačkove. Zvlášť odôvodnené prípady pre účely tohto VZN sú:

- zabezpečenie bývania fyzickej osoby pri vzniku mimoriadnej havarijnej situácie (v dôsledku požiaru, záplavy, víchrice a pod.) spôsobenej nezávisle od jej konania na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na odstránenie dôsledkov vzniknutej havarijnej situácie, najviac však na dobu jedného roka s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu na základe súhlasu starostu obce v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením,
 - zabezpečenie bývania fyzickej osoby v nepriaznivej sociálnej situácii na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na preklopenie nepriaznivej sociálnej situácie, najviac však na dobu jedného roka s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu na základe súhlasu starostu obce v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením.
3. Stavebné úpravy bytu môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
 4. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu sú upravené zmluvou o nájme bytu a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Článok 12

Zánik nájomného vzťahu

1. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu sú upravené zmluvou o nájme bytu a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

1. Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie obce Fačkov č. 8/2017 o spôsobe prideľovania nájomných bytov.
2. Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na úradnej tabuli obce Fačkov a na internetovej stránke obce od 22.03.2021 do 07.04.2021.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom vo Fačkove dňa 00.00.0000.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. j
.....

Miroslav Čerňanec
starosta obce Fačkov

Prílohy VZN:

Príloha č.1- Zoznam zdravotných postihnutí

Príloha č.2 - Vzor žiadosti o pridelenie bytu + čestné vyhlásenie

Príloha č. 1 k VZN č. 1/2021- Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy - ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritídaankylozujúca - Bechterevova choroba - ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) a)stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténiagravis, myastenický syndróm - ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.

Príloha č. 2 k VZN č. 1/2021 - Žiadosť o pridelenie bytu + čestné vyhlásenie

Došlo:

Obec Fačkov
Obecný úrad Fačkov č. 69

Ev. č. žiadosti:.....

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Na výstavbu ktorého boli použité prostriedky zo štátneho fondu rozvoja bývania alebo dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky alebo z rozpočtových prostriedkov obce Fačkov.

Žiadateľ/ka:

Titul pred menom: Titul za menom:
Meno: Priezvisko:
Rodné priezvisko: Rodinný stav:
Dátum narodenia:

Kontaktné údaje:

Trvalý pobyt:
Prechodný pobyt:
Korešpondenčná adresa:
Telefonický kontakt:
e-mailový kontakt:

Týmto žiada obecný úrad vo Fačkove o pridelenie nájomného bytu.

Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu je povinný oznámiť zmeny súvisiace so žiadosťou písomne do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny do podateľne obecného úradu o Fačkove.

Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu jedného roka odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti-doba evidencie.

O zaradení do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obecný úrad vo Fačkove písomne informuje v lehote do 30 dní odo dňa podania úplnej a správnej písomnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

V prípade záujmu o zotrvanie žiadosti v poradovníku je žiadateľ povinný v lehote do 1 roka žiadosť o pridelenie nájomného bytu obnoviť.

1. Menný zoznam všetkých osôb (vrátane žiadateľa), ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa (osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne-manžel, manželka, druh, družka, deti, a pod.) a potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme (v prípade študenta uviesť názov školy, od kedy štúdium trvá a doložiť potvrdenie o návšteve školy (vyplní žiadateľ):

p. č.	Meno a priezvisko, titul	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah	Zamestnanie /štúdium trvá od:	Čistý mesačný príjem	Podpis a pečiatka zamestnávateľa /školy
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

2. Potvrdenie o zaplatených záväzkoch voči obci (vyplní príslušná obec):

Predmet záväzku	Počet osôb	Výška nedoplatku	Pečiatka a podpis
Daň z nehnuteľnosti			
Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady			
Daň za psa			

4. Podrobné informácie o súčasnej bytovej situácii, o majetkových pomeroch a odôvodnenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu (vyplní žiadateľ):

Žiadateľ subjektívne zhodnotí stav súčasného bývania (v prípade nevyhovujúceho bývania, technicky nevhodného a nespôsobilého bývania- vhodné doložiť fotodokumentáciu).

4. V prípade potreby poverený zamestnanec obecného úradu vo Fačkove obhliadkou overí súčasný stav bývania žiadateľa.

Súčasný stav bývania žiadateľa

a) Preplnenosť bývania

Počet osôb žijúcich v domácnosti:

Poradie členov domácnosti	1	2	3	4	5	6	7
Vek člena domácnosti							

Počet miestností využívaných domácnosťou:

Medzi miestnosti sa radí aj kuchyňa a to v prípade, ak je využívaná aj na iný účel ako varenie.

V prípade domácností obývajúcich spoločný byt/dom s inou domácnosťou sa určí počet miestností vrátane kuchyne. Ak sa kuchyňa využíva aj na iný účel ako na varenie, započíta sa kuchyňa ako jedna polovica miestnosti. Celková plocha bytu sa uvádza vrátane WC, chodby, bez plochy balkóna, pivničných priestorov a pod.

Počet využívaných miestností domácnosťou Celková plocha miestností využívaných domácnosťou v m² je..... m².

b) Zdravotne nevyhovujúce bývanie

V priestoroch, ktoré žiadateľ obýva je (označiť príslušné políčko): Vysoká vlhkosť
Výskyt plesní v obytných priestoroch Nedostatočné preslnenie miestností/tmavý byt Hlučné prostredie

c) Bývanie technicky nevhodné a nespôsobilé na bývanie

V priestoroch, ktoré žiadateľ obýva je (označiť príslušné políčko):
Viditeľné zatekanie
Nemožnosť udržať v zimnom období dostatočné teplo Súčasný stav elektroinštalácie je nespôsobilý (mimo vlastného zavinenie) Neexistencia WC prípadne WC je zdieľané viac ako dvoma domácnosťami Neexistencia kúpeľne prípadne kúpeľňa je zdieľaná viac ako dvoma domácnosťami

d) Domácnosti ohrozené stratou bývania (označiť príslušné políčko)

(potrebné doložiť kópiu zmluvy o prenájme, potvrdenie z ubytovacieho zariadenia a pod.)
Bývam/e v podnájme na dobu určitú (uviesť dátum do)
Bývame/e na ubytovni
Žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, pestúnska starostlivosť a pod. Žiadateľ je ohrozený domácim násilím (domáce násilie políciou preukázané/riešené) Bývam/e v zariadeniach sociálnych služieb (nocľaháreň, útulok, zariadenie pre obeť domáceho násillia a pod.)

e) Domácnosť preťažená nákladmi na bývanie

Žiadateľ určí celkové výdavky za bývanie za predchádzajúci kalendárny rok. Náklady na bývanie je žiadateľ povinný preukázať. Medzi náklady na bývanie sa nepočíta daň za psa, daň z nebytových priestorov a pod.
Priemerné náklady na bývanie domácnosti vrátane energií za predchádzajúci kalendárny rok vo výške EUR.

f) Zdravotný stav žiadateľa

Žiadateľ označí príslušné políčko v prípade, ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (držiteľ preukazu ŤZP)
Členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
Členom domácnosti je osoba poberajúca invalidný dôchodok

Izbovosť prideleného bytu závisí od počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť:

(vyplní komisia na posúdenie žiadostí o pridelenie nájomných bytov v obci Fačkov)

1	Maximálne 1 izbový byt	
2-3 členná domácnosť	Maximálne 2 izbový byt	
3 a viac členná domácnosť	Maximálne 3 izbový byt	

Spracovanie osobných údajov

Obec Fačkov spracúva osobné údaje ako prevádzkovateľ v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a o zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov, na základe právneho základu, ktorým je zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, za účelom, ktorý je predmetom tejto žiadosti. Doba platnosti spracúvania sa viaže na dobu trvania preukázateľného účelu spracúvania osobných údajov dotknutej osoby. Údaje budú uchovávané po dobu stanovenú registratúrnym poriadkom v zmysle platnej legislatívy a po uplynutí príslušných platných lehôt budú zlikvidované. Dotknutá osoba má právo požadovať od prevádzkovateľa prístup k jej osobným údajom, má právo na ich opravu, právo namietať proti spracúvaniu, ak spracúvanie osobných údajov je nezákonné na základe rozhodnutia Úradu na ochranu osobných údajov alebo iného orgánu príslušného na rozhodnutie o nezákonnom spracúvaní ako aj právo podať sťažnosť dozornému orgánu. Predmetné práva si dotknutá osoba môže uplatniť písomne doručením žiadosti na adresu: Obec Fačkov, 013 15 Fačkov 69 a to poštou, osobne do podateľne alebo elektronickou formou.

Bližšie informácie o právach dotknutých osôb nájdete na oficiálnom sídle prevádzkovateľa www.obecfackov.sk

Týmto ako dotknutá osoba vyhlasujem, že som bol(a) oboznámený(á) s podmienkami prerokovania Žiadosti o prídelenie nájomného bytu a som si vedomý(á) skutočnosti, že v procese pridelovania nájomných bytov budú osobné údaje, poskytnuté v tejto žiadosti, v rozsahu nevyhnutnom pre riadne vybavenie žiadosti, prerokované na zasadnutí Komisie vo Fačkove.

Zároveň prehlasujem, že som bol(a) oboznámený(á) s mojimi právami spojenými s ochranou osobných údajov.

Čestné vyhlásenie, na ktorom bude osvedčený podpis obecným úradom alebo notárom:

Čestne prehlasujem, že žiadateľ, manžel(ka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne:

- nie je nájomcom alebo vlastníkom, alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu.
- nebol ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zákonnej alebo zmluvnej povinností nájomcu v lehote 12 mesiacov pred podaním žiadosti.

Som si vedomý(á) právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien a predpisov.

Dátum vyplnenia

Meno a priezvisko

Podpis žiadateľa(ky)

Prílohy: Potvrdenia o príjme žiadateľa a spolu žijúcich osôb k 31.12 za predchádzajúci rok