

Návrh VZN vyvesený dňa : 11.11.2011  
VZN schválené OZ v Slavošovciach dňa: 09.12.2011  
VZN nadobúda účinnosť dňa :01.01.2012

## **O B E C S L A V O Š O V C E**

v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení  
v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj  
bývaní a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 607/2003 Z.z.  
o Štátnom fonde rozvoja bývaní v znení neskorších predpisov a smerníc Ministerstva dopravy,  
výstavby a regionálneho rozvoja SR

**v y d á v a**

### **Všeobecne záväzné nariadenie obce Slavošovce o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov**

Obecné zastupiteľstvo obce Slavošovce podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a podľa § 6  
zákona č.. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto  
všeobecne záväznom nariadení.

#### **§ 1**

#### **Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu nájomných bytov .
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Slavošovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

#### **§2**

#### **Charakter bytov v bytovom dome**

Bytom sa na účely tohto VZN rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Týmto VZN sa riadi obec pri uzatváraní nájomných zmlúv na užívanie bytov, ktoré vlastní obec ( byty v rod. dome, byty služobné, byty, ktoré obec vybudovala za podpory ŠFRB a dotácií) ako i bytov, ktoré obec získala zmluvným prevodom. Obec zachováva po dobu zmluvne určenú trvale charakter nájomných bytov u všetkých bytov, ktoré boli postavené za podpory ŠFRB.

#### **§3**

#### **Spôsob užívania bytov**

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec Slavošovce – ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan zo zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov

počínajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

**5.** V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v §3 bod 6 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.

**6.** Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:

- a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- b) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt.
- c) Nájomca má trvalý pobyt na území obce Slavošovce.
- d) Nadalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.
- e) Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

**7.** Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa §3 bod 6 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa §3 bod 6 VZN, prenajímateľ opätovne nájomnú zmluvu prehodnotí v sociálnej komisii a následne v obecnom zastupiteľstve.

**8.** Maximálne 10 % z celkového počtu bytov, môže obec prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa §4 tohto VZN, ak takého osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce. O ich výbere rozhoduje obecné zastupiteľstvo na návrh starostu obce.

#### **§4**

#### **Podmienky pridelovania nájomných bytov**

**1.** Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

- a) žiadateľ je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal
- b) žiadateľ je z mladej rodiny; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a splna podmienku príjmu podľa bodu a)
- c) žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Slavošovce
- d) žiadateľ v čase podania žiadosti bol minimálne 1 rok pred podaním žiadosti samostatne zárobkovo činnou osobou a tento stav trvá, alebo mal pracovný pomer a tento trvá a nie je vo výpovednej lehote,
- e) žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
- f) ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v §4 bod 1 písm. e, tohto VZN.

#### **§5**

#### **Prijímanie a posudzovanie žiadostí**

**1.** Byt bude pridelený žiadateľovi podľa poradovníka.

**2.** Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom „1“ a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

**3.** Žiadateľ podáva písomnú žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote určenej v oznámení obce spolu s požadovanými dokladmi.

**4.** Žiadosť sa podáva v dvoch rovnopisoch . Vzor tlačiva žiadosti si žiadateľ bezplatne prevezme na Obecnom úrade Slavošovce u povereného pracovníka obce.

**5.** Žiadateľ je povinný vyplniť všetky požadované údaje uvedené v tlačive žiadosti a túto v dvoch rovnopisoch spolu s prílohami doručiť na Obecný úrad Slavošovce do podateľne.

**6.** Pracovník podateľne obecného úradu žiadateľovi potvrdí prijatie jeho žiadostí, na ktorých vyznačí miesto a deň doručenia žiadosti a číselné poradie podľa evidencie.

**7.** Jeden rovnopis žiadosti zostáva žiadateľovi a druhý rovnopis žiadosti spolu s prílohami sa zakladá do evidencie žiadateľov o uzavretie nájomnej zmluvy na nájomný byt, ktorú vedie obec.

**8.** K žiadosti je potrebné doložiť:

a) popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledných 5 rokov spolu s odôvodnením naliehavosti bytovej potreby žiadateľa.

b) potvrdenie o výške príjmov

c) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (u manželov obaja) nie sú nájomcami, spoločnými nájomcami alebo výlučnými vlastníkmi bytu alebo rodinného domu

d) súhlas žiadateľa so spracovaním osobných údajov zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších právnych predpisov.

**9.** Poverený pracovník obce po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom nájomného bytu.

**10.** Ak žiadateľ splní podmienky podľa §4 obec ho zaradí do zoznamu žiadateľov.

**11.** Ak je žiadosť nesprávne vyplnená alebo neúplná, obec vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na doplnenie.

**12.** Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom nájomného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou obce, obec žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí.

**13.** Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle obec žiadateľovi do 30 dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle obec žiadateľovi platné znenie tohto VZN.

**14.** Žiadateľ pred uzavretím nájomnej zmluvy zloží finančnú zábezpeku za užívanie bytu, ktorá je vo výške trojmesačného nájmu prenajímaného bytu, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná záruka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo nevyberať finančnú zábezpeku v prípade, že nájomca si odpracoval vopred dohodnutý čas na výstavbe bytov.

**15.** Žiadateľ, ktorý uvedie nepravdivé údaje, údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo nezloží finančnú záruku vyradí sa z poradovníka.

**16.** Podané žiadosti prerokuje komisia obecného zastupiteľstva vytvorená na tento účel.

**17.** Komisia na základe predložených dokladov a v súlade s podmienkami podľa §4 vypracúva a predkladá obecnému zastupiteľstvu návrh na pridelenie nájomného bytu.

**18.** Po uspokojení žiadateľov komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených nájomných bytov tých žiadateľov, ktorí splnili kritéria § 4 tohto VZN a nemali pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti trvalý alebo prechodný pobyt v obci Slavošovce. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným nájomných bytov odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.

**19.** Mimo poradovníka je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na byt pri splnení aspoň jednej z týchto podmienok :

a) byt bude pridelený v zmysle §3 bod.8 tohto VZN

b) uchádzač prišiel o bývanie v dôsledku živeľnej pohromy

c) uchádzač splňujúci podmienky § 4 sa zaviazal uhradiť nájomné za nájomcu, ktorému bola daná výpoveď v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka .

## **§6**

### **Nájomný vzťah**

**1.** Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené v § 12 zákona NR SR č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

**2.** Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia

obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

**3.** V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:

a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu, manželku (manžela) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,

b) realizovať podnájom bytu alebo prevod vlastníckych práv,

c) realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka.

**4.** Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

**5.** K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

**6.** Výmena bytu je možná na základe žiadosti nájomcu so súhlasom obecného zastupiteľstva. Nájomca môže požiadať o výmenu bytu maximálne 1-krát počas trvania nájomného vzťahu.

**7.** Podpisom nájomnej zmluvy nájomca vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a s vypratáním na miesto určené prenajímateľom v prípade, ak sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca sám dobrovoľne z nájomného bytu nevystahuje. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z nájomného bytu neodstahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené prenajímateľom.

## **§7 Nájomné**

**1.** Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

**2.** Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa Opatrenia Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu.

**3.** Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

**4.** Splatnosť nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vždy do 20. dňa bežného mesiaca.

## **§8 Zánik nájmu**

**1.** Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená.

**2.** Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

**3.** Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím posledného dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

**4.** So súhlasom obecného zastupiteľstva a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

a) nespĺňa podmienky tohto VZN,

b) alebo hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,

c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

d) alebo využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,

e) alebo neužíva byt bez vážnych dôvodov

f) alebo bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v predmetnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

**5.** Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje posledný

deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

**§9**

**Záverečné ustanovenia**

1. Obecné zastupiteľstvo v Slavošovciach sa uznieslo na tomto VZN dňa 09.12.2011 uznesením č. 67/01/2012.
2. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

V Slavošovciach, 09.12.2011

Ing. Štefan Bašták, v.r.  
starosta obce