

Obec Štvrtok na Ostrove (ďalej len „**Obec**“) v zmysle ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 443/2010“), vydáva toto

NÁVRH



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Číslo: 1/2025

O PODMIENKACH NÁJMU OBECNÝCH BYTOV

Návrh všeobecného záväzného nariadenia (VZN):

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 6.02.2025

Zverejnený na webovom sídle obce dňa: 6.02.2025

Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:6.02.2025

Dátum ukončenia lehoty na pripomienkové konanie:17.02.2025

Pripomienky zasielať:

- Písomne na adresu: Obec Štvrtok na Ostrove, Mýtné námestie 454/1, 93040 Štvrtok na Ostrove
- Elektronicky na adresu: ziadosti@ocustvrtok.sk
- Ústne do zápisnice na Obecnom úrade Štvrtok na Ostrove – u spracovateľa návrhu

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:

VZN schválené na rokovaní Obecného zastupiteľstva dňa:

Vyhlásenie vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:

VZN nadobúda účinnosť dňa:

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") určuje podmienky postupu pri prenajímaní bytov, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Obce Štvrtok na Ostrove (ďalej len "Obec").
2. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí o nájomný byt, vedenia evidencie žiadateľov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
3. Toto VZN sa vzťahuje na byty vo vlastníctve Obce určené na nájomné bývanie, byty v „Nájomnom bytovom dome 6. b.j. Štvrtok na Ostrove“ na Malej ceste skolaudovanom v roku 2007 celkom šesť (6) nájomných bytov postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“).
4. Nájomné byty vo vlastníctve Obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN nemôže Obec previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

§ 2

Všeobecné ustanovenia

1. Obyvateľ Obce, ktorý dovŕšil 18 rokov veku (ďalej len „žiadateľ“) má možnosť za účelom riešenia svojej bytovej situácie písomnou formou požiadať Obec o nájom bytu prostredníctvom Obecného úradu vo Štvrtku na Ostrove (ďalej len „OcÚ“).
2. Žiadosť o nájom bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, datovaná s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená na OcÚ. Žiadosť okrem toho obsahuje:
 - a. meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,
 - b. mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
 - c. súčasné podmienky bývania žiadateľa,
 - d. majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom bytu resp. rodinného domu.
3. Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti do príslušnej evidencie:
 - a. O nájom voľného bytu môže požiadať fyzická osoba s trvalým pobytom v obci Štvrtok na Ostrove minimálne posledných 5 rokov bez prerušenia ku dňu podania žiadosti o nájom bytu. Do zoznamu môže byť na podnet príslušného odboru OcÚ zaradená žiadosť fyzickej osoby, ktorá má pobyt v obci menej ako posledných 5 rokov za predpokladu, že žiadateľ mal v minulosti trvalý pobyt v obci minimálne 15 rokov.
 - b. Žiadateľ nesmie byť vlastníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.
 - c. Žiadateľ a/alebo aspoň jeden člen domácnosti žiadateľa, ktorý sa posudzuje spoločne podľa osobitného predpisu, musí mať pravidelný príjem zo závislej činnosti, prípadne iný trvalý príjem alebo dôchodok. Pracovný pomer musí byť potvrdený aj sociálnou poisťovňou.
 - d. Žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu.
 - e. Žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné pre posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov

príslušného odboru OcÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti resp. aktualizácie žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná.

4. Žiadosť sa vyraduje z evidencie :

- a. Ak žiadateľ uvedie v žiadosti nepravdivé údaje, nenahlási zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie žiadosti, do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala, alebo zamlčí podstatné skutočnosti potrebné pre posúdenie žiadosti, alebo nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného odboru OcÚ.
- b. Ak žiadateľ protiprávne užíva byt vo vlastníctve Obce.
- c. Ak ku dňu podania žiadosti nemá žiadateľ uhradené záväzky po splatnosti voči Obci a/alebo právnickým osobám, ktorých zriaďovateľom je Obec.
- d. Ak žiadateľ alebo spoločne posudzovaná osoba 15 rokov spätne od podania žiadosti užívala obecný nájomný byt a z dôvodu neplnenia si povinností bola vyst'ahovaná, svoje záväzky si nesplnila, prípadne exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti.
- e. Ak určený žiadateľ bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 30 dní od obdržania poverenia na uzatvorenie nájomnej zmluvy neuzavrie nájomnú zmluvu, žiadateľ stráca právo na uzavretie nájomnej zmluvy na ponúknutý byt a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov na obdobie dvoch rokov.

5. Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.

6. Obecný úrad podľa tohto VZN:

- a. prešetruje žiadosti o nájomný byt a vedie evidenciu žiadateľov,
- b. informuje príslušnú komisiu o zaevidovaných žiadostiach o byt.

§ 3

Kritériá pre pridelenie bytov

1. Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá spĺňa podmienky stanovené v tomto VZN, a
 - a. vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
 - b. v dôsledku živeľnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,
 - c. má preukázateľné zdravotné postihnutie,
2. Udeliť výnimku z podmienok pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu môže starosta Obce len v mimoriadnom prípade z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to písomnou formou, po odporúčaní príslušnej komisie.
3. Zaevidované žiadosti sú posúdené v zmysle osobitných podmienok stanovených v tomto VZN. Pri odporúčaní príslušnej komisie o pridelenie bytu žiadateľovi sa zohľadňujú predovšetkým tieto požiadavky:
 - a. naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné a sociálne pomery,
 - b. dátum zaevidovania kompletnej žiadosti,
 - c. vážne zdravotné problémy žiadateľa resp. člena domácnosti žiadateľa,
 - d. počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
 - e. povinnosť zabezpečenia bytovej náhrady,
 - f. povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
 - g. iné skutočnosti hodné osobitného zreteľa.

§ 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov

1. Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 2 a §3 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o nájme bytu podľa odseku 1 je
 - a. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov Obce,
 - c. osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d. osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov),
 - e. osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),
 - f. osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 obec postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 2 sa vypočíta z príjmu v zmysle § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) za každé zaopatrené neploleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva na obecné byty sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na tri roky okrem prípadov, ktoré ustanovuje ods. 3 a 4.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z.,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť,
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,³. Ak ide o byt, postavený z finančných prostriedkov MVRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976 Z.z.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 2 písm. e) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
5. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ obecných bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 písm a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 písm. b) a c) tohto VZN.
7. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným právnym predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona SNR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej

osoby, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.

8. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 odsek 2 tohto VZN, môže mesto uzavrieť prostredníctvom prenajímateľa obecných bytov nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
9. Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje minimálne vo výške trojmesačného predpisu nájomného aktuálneho ku dňu prvého podpísania zmluvy, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu (§ 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov). Finančná zábezpeka musí byť zložená na účet vlastníka pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec na základe žiadosti žiadateľa o nájomný byt už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
10. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
12. O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca oprávnený písomne požiadať obec pred ukončením jej platnosti. Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy treba predložiť spolu s potvrdením o príjme resp. dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a týmto VZN.
14. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájmu resp. ak nájomná zmluva nebude opakovane uzatvorená a nájomca sa k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu.

§ 6

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve Obce nie je možné inému prenechať do podnájmu.
2. Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva.

§ 7

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
2. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
3. Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu Obce, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie, prenajímateľ je povinný vypovedať

nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

4. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov do nájomného bytu vstup za účelom vykonania kontroly jeho technického stavu (podľa §18 ods. 1 zákona č. 443/2010) a či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.

§ 8

Vznik a zánik nájmu bytu

1. Nájom obecného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania na dobu určitú v súlade s § 5 tohto VZN.
2. Nájom obecného bytu zaniká uplynutím dohodnutého času nájmu. Nájom obecného bytu môže skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou zmluvných strán.

§ 9

Protiprávne obsadenie bytu

1. V prípade obsadenia bytu bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy (protiprávne obsadený byt), prenajímateľ po zistení a overení skutočnosti bude postupovať v súlade s platnými predpismi a uplatní vlastnícke právo súdnou cestou v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

§ 10

Záverečné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie Obce Štvrtok na Ostrove č. 1/2025 o podmienkach nájmu obecných bytov bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Štvrtku na Ostrove dňa uznesením č.a nadobúda účinnosť
2. VZN č. 1/2025 bolo vyvesené na úradnej tabuli obce dňa..... a zvesené dňa.....
3. Nadobudnutím účinnosti všeobecne záväzného nariadenia obce o podmienkach nájmu obecných bytov č. 1/2025 sa ruší platnosť VZN č. 2/2007 zo dňa 16.10.2007 na území obce Štvrtok na Ostrove v celom rozsahu.

Mgr. Péter Óry
starosta obce