

## N á v r h

# VZN obce Žabokreky nad Nitrou č. 2/2024 o prenájaní obecných nájomných bytov

Návrh vyvesený na úradnej tabuli v obci:	15.08.2024
Návrh zverejnený na internetovej stránke obce:	15.08.2024
Návrh zvesený z úradnej tabule v obci:	
Návrh schválený v OZ dňa:	
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci:	
VZN zverejnené na internetovej stránke obce:	
VZN nadobúda účinnosť:	

Obecné zastupiteľstvo v Žabokrekoch nad Nitrou podľa § 6 ods.1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134//2013 Z.z. vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

### Časť I.

### ÚVODNÉ USTANOVENIA

#### § 1

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenájmania obecných nájomných bytov, stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z..

2) Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

3) Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi (napr. OZ, zákon č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami).

4) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Žabokreky nad Nitrou s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia

5) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR s Štátneho fondu rozvoja bývania.

6) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č.443/2010 Z.z.

7) Prenajímateľom obecných bytov je obec Žabokreky nad Nitrou, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

## Časť II. UCHÁDZAČI O OBECNÝ NÁJOMNÝ BYT

### § 2

1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z..

2) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.

3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a 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

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu( § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu( napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

e) osoba, ktorá nie je vlastníkom rodinného domu alebo bytu v bytovom dome, ani jeho (jej) manželka (manžel), druh (družka).

4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a). 3 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu ( § 4 zákona 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

7) V prípade, že žiadosť o prenajatie obecného bytu neobsahuje údaje v súlade s týmto VZN, vyzve obecný úrad občana, aby tieto údaje v stanovenej lehote doplnil.

**8) Obecný úrad eviduje žiadosti o pridelenie obecného bytu odo dňa doručenia, natrvalo.**

## Časť III. POSTUP PRI ROZHODOVANÍ O OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOCH

### Kapitola 1. Spôsob pridelovania obecných nájomných bytov

#### § 3

1) O pridelení obecných nájomných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Komisie pre pridelovanie obecných nájomných bytov. Pridelovanie obecných nájomných bytov sa môže uskutočniť na základe kritérií (bližšie v bode 3.2 tejto časti) alebo verejným losovaním. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže Obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o pridelení obecného nájomného bytu na základe návrhu starostu obce.

2) Zo žiadostí o pridelenie bytu, evidovaných na obecnom úrade, sa zostavuje poradovník žiadateľov o obecný byt, ktorý v prípade potreby (uvolnenia obecného bytu) Komisia pre pridelovanie bytov prehodnocuje. Poradovník žiadateľov o byt je súčasťou spisovej dokumentácie a je uložený v archíve.

3) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne prikladá nasledovné prílohy:

- a) prehlásenie o počte detí uchádzača - starostlivosť o ne, riadna školská dochádzka, že sa nedopúšťajú protispoločenskej činnosti, miera starostlivosti uchádzača o svoje deti resp. o deti pridelené do osobnej starostlivosti (prikladajú len žiadatelia, ktorí majú deti v inej škole ako MŠ a ZŠ Žabokreky nad Nitrou),
- b) daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok alebo potvrdenie o trvaní pracovného pomeru od zamestnávateľa,
- c) potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce,
- d) neoddeliteľnou súčasťou žiadosti o obecný byt je dotazník, ktorý tvorí prílohu č.1 tohto nariadenia a čestné prehlásenie, ktoré tvorí prílohu č. 2.

3.1) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie obecného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií, ktoré zohľadňujú požiadavky obsiahnuté v zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery,
- b) vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,
- c) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti,
- d) vykonávanie spoločensky významného povolania,
- e) povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
- f) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
- g) pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti,
- h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
- i) povesť žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
- j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. pri dotačných bytoch alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),

- k) primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),
- l) iné zreteľa hodné skutočnosti.

4) Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom obecného bytu, ostávajú zaradení v poradovníku uchádzačov o obecný byt, ktorý je natrvalo uložený na Obecnom úrade v Žabokrekochoch nad Nitrou.

## Časť IV. UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

### § 5

1) Na každý obecný nájomný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.

2) **Nájomná zmluva musí mať písomnú formu. Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje §12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.**

3) Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenájom bytu. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadov:

- ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, 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 s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Na tento účel poskytne priemerný mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (ako podiel celkového príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal).**

5) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

6) Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.

7) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

8) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, má nárok na pridelenie ďalšieho bytu až po predložení a prerokovaní opätovnej žiadosti Komisiou pre pridelovanie obecných nájomných bytov.

**§ 6**  
**Závěrečné ustanovenia**

- 1) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške **1 %** nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
- 2) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo v Žabokrekochoch nad Nitrou na svojom zasadnutí dňa \_\_\_\_\_ uznesením č. \_\_\_\_\_.
- 3) Schválením tohto VZN č.2/2024 sa ruší VZN č. 1/2016 zo dňa 20.04.2016, schválené uznesením č. 3/IV/2016.
- 4) Toto VZN nadobúda účinnosť od 01.XX.2024.

V Žabokrekochoch nad Nitrou, dňa \_\_\_\_\_

Cyril Cabadaj  
starosta obce

Príloha č.1 : Dotazník

Príloha č.2 : Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

## Dotazník

Žiadateľ..... žiada s..... počet detí .....

**1. Som občan obce Žabokreky nad Nitrou s trvalým pobytom?**

áno  nie

Ked' áno, od kedy .....

1.1 Ďalšie osoby, ktoré budú bývať v nájomnom byte sú občania v Žabokrekoch nad Nitrou?

áno  nie

**2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?**

áno  nie

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

áno  nie

Ked' áno, akú? .....

**3. V súčasnosti bývam (nehodiace možnosti prečiarknite):**

a) u rodičov v byte

b) u rodičov v dome

c) v podnájme

d) vo vlastnom byte či dome

e) inak (napíšte ako) .....

**4. Vlastnia moji rodičia viac ako jeden dom alebo byt?**

áno  nie

**5. Vlastnia rodičia osoby, s ktorou o nájomný byt žiadam viac ako jeden dom alebo byt?**

áno  nie

**6. Som samostatne zárobkovo činná osoba alebo som v trvalom pracovnom pomere?**

áno  nie

Ked' áno, od kedy? .....

**7. Rodinný stav žiadateľa:**

- a) slobodný
- b) ženatý
- c) rozvedený
- d) vdova, vdovec

7.1 Uveďte počet detí ktoré budú bývať v bytovom dome .....

**8. Aký byt si chcete prenajať od obce?**

- a) jednoizbový
- b) dvojizbový
- c) trojizbový

**Príloha č. 2**

**Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov**

Podpísaný/á ....., narodený/á dňa .....,

bytom .....

**TÝMTO ČESTNE PREHLASUJEM,**

že v dotazníku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou mojej žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu v obci Žabokreky nad Nitrou som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje.

Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé alebo závažným spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V ..... dňa.....

.....  
podpis