

*Návrh VZN 5/2022 vyvesený na informačnej tabuli obce: 01.12.2022*

*VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Hrabovec dňa 16.12.2022*

*VZN nadobúda účinnosť dňa: 31.12.2022*

Obecné zastupiteľstvo v Hrabovci na základe ustanovenia § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s poukázaním na ustanovenie § 9 ods. 1 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2010 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 neskorších predpisov

**v y d á v a**

## **V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E**

### **Obce Hrabovec č. 5./2022**

#### **o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch**

#### **§ 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

- (1) Bytom sa na účely tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na trvalé bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
- (2) Týmto VZN sa riadi uzatváranie nájomných zmlúv na užívanie obecných bytov, ktoré vlastní obec Hrabovec a ktorých výstavba bola financovaná z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov obce, t.j. sú to nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (sociálne bývanie).
- (3) Tieto obecné byty sú určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (4) Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 40 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- (5) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (6) Prenajímateľom obecných bytov je obec Hrabovec, ktorá bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním nájomných bytov, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha starostovi obce.

## § 2 Podmienky nájmu bytu

- (1) Prideleniu bytu prechádza zo strany každého potencionálneho nájomcu (ďalej len „žiadateľ“) doručenie žiadosti o nájom bytu. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu podáva žiadosť o pridelenie bytu písomne prenajímateľovi (na obecný úrad). Žiadosť musí byť datovaná a žiadateľom podpísaná.
- (2) Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“ s povinnými prílohami, ktorými sú:
  - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmé doterajšie bývanie (vlastník alebo nájomca bytu, rodinného domu),
  - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list prípadne Rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
  - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom pred podaním žiadosti.Vzor žiadosti o nájom bytu tvorí prílohu č. 1 VZN.
- (3) Žiadosti žiadateľov zoraduje určený zamestnanec obce podľa dátumu, kedy bola žiadosť doručená. Na každej žiadosti sa vyznačí deň, mesiac, rok a hodina doručenia. V prípade podania viacerých žiadostí v jednu hodinu vyznačí príslušný zamestnanec na žiadosti aj minútu, aby rozlíšil a určil poradie doručených žiadostí.
- (4) Žiadosti sa evidujú v osobitnej evidencii pre nájmy bytov, a to presne v poradí, v akom boli na obec doručené (ďalej len „evidencia“). Každý žiadateľ môže do evidencie nahliadnuť a overiť, v akom poradí sa nachádza, vrátane údajov o aktuálnom počte voľných bytov. Príslušný zamestnanec je povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov ostatných žiadateľov. Po podaní žiadosti obec oznámi žiadateľovi prijatie jeho žiadosti a uvedie, na akom mieste v poradovníku sa nachádza.
- (5) Zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu je na dobu troch rokov. Po uplynutí doby je žiadateľ povinný žiadosť opätovne zaktualizovať a to písomnou formou. Žiadateľ svojím podpisom potvrdí, že sa jeho podmienky, ktoré uviedol v žiadosti o nájom bytu nezmenili.
- (6) Ak prenajímateľ počas vedenia žiadateľa v evidencii zistí, že ním uvedené údaje sú nepravdivé a žiadateľ nespĺňa podmienky zaradenia do evidencie alebo ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní požadovaných údajov, toho z nej vyradí a upovedomí ho o tejto skutočnosti písomne.
- (7) Oprávneným žiadateľom podľa odseku 1, teda osobou, ktorá je oprávnená sa uchádzať o nájom bytu je:
  - a) fyzická osoba s trvalým bydliskom v obci, ktorá zároveň nie je vlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, bez ohľadu na jej charakter,
  - b) fyzická osoba pochádzajúca z obce Hrabovce alebo s prechodným bydliskom v obci,
  - c) iná fyzická osoba
- (8) Každý žiadateľ podľa odseku 3 a osoby s ním uvedené na žiadosti ako spolubývajúcí okrem podmienok určených v príslušných ustanoveniach zákona č. zákona 443/2010 Z. z.

o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov musia spĺňať aj nasledovné podmienky:

- a) nebol s nimi ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia povinností nájomcu v lehote 6 mesiacov pred podaním žiadosti a
- b) prenajímateľ voči nim neeviduje žiadne pohľadávky.

### **§ 3**

#### **Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

Žiadosti o pridelenie bytu vrátane príloh posudzuje Obecné zastupiteľstvo v Hrabovci. Pri posúdení zohľadňuje kritéria uvedené v bode 6 a 7. Po posúdení žiadostí obecné zastupiteľstvo určí poradie uchádzačov, podľa závažnosti potreby pridelovania bytu.

### **§ 4**

#### **Pridelovanie bytov**

- (1) V zmysle príslušných ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov prideluje obecné nájomné byty starosta obce na základe schváleného poradovníka. Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce.
- (2) Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
  1. naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria,
  2. preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
  3. dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
  4. dátum podania žiadosti,
  5. aktivity občana a jeho rodiny v obci,
  6. finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
  7. iné kritéria (napr. odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci).
- (3) Hlavným kritériom pri rozhodovaní o pridelovaní bytu, ak toto VZN v odseku 4 neurčuje inak, je miesto uchádzača v evidencii. Voľný byt sa ponúkne tomu uchádzačovi, ktorý je na prvom mieste v evidencii. Ak je bytov voľných viac ako jeden, tieto sa pridelujú uchádzačom v postupnom poradí od druhého a ďalších vzostupných miest v evidencii. Podmienky uvedené v tomto VZN musí žiadateľ a osoby uvedené ako spolubývajúce spĺňať po celý čas uvedenia v evidencii a po celý čas trvania nájomného vzťahu.
- (4) Pri splnení jednej z výnimočných okolností je možné na návrh zastupiteľstva a po súhlase starostu prideliť byt a uzatvoriť nájomnú zmluvu s uchádzačom mimo poradia v evidencii, ak ide najmä o:
  - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom ide o okolnosti spôsobené najmä živelnými zásahmi, nutnosťou zabezpečiť ubytovanie pre maloleté deti a pod. alebo
  - b) preukázateľné zdravotné potreby žiadateľa.
- (5) Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy mimo poradia podľa odseku 4 musí žiadateľ riadne odôvodniť, najmä pokiaľ ide o osobitné dôvody tohto postupu. Obecné zastupiteľstvo je oprávnené žiadateľom uvedené okolnosti preveriť a zaujať k nim stanovisko.
- (6) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo neuzavrie nájomnú zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na jej uzatvorenie, stráca nárok na byt a bude z evidencie vyradený.

## **§ 5**

### **Nájomná zmluva**

1. Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v troch vyhotoveniach, z ktorých 2 vyhotovenia si ponechá prenajímateľ a 1 vyhotovenie obdrží nájomca.
2. Nájomná zmluva sa s nájomcom uzatvorí na dobu určitú, ktorá je maximálne v dĺžke troch (3) rokov. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. V nájomnej zmluve dohodne prenajímateľ s nájomcom v súlade s príslušným ustanovením zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej nájomnému za tri (3) kalendárne mesiace.
5. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom ministerstva dopravy výstavby a regionálneho rozvoja, odboru výstavby a bytovej politiky vecne príslušného obvodného úradu, zodpovedným pracovníkom obecného úradu a zamestnancov iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## **§ 6**

### **Finančná zábezpeka za užívanie bytu**

- (1) Každý nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku za užívanie bytu, a to vo výške zodpovedajúcej nájomnému za tri (3) kalendárne mesiace.
- (2) Finančnú zábezpeku nájomca zloží najneskôr v deň uzatvorenia nájomnej zmluvy a táto bude použitá prenajímateľom na započítanie so splatnými pohľadávkami voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na byte a jeho príslušenstve alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu. Podmienky sa určia s nájomcom v nájomnej zmluve.
- (3) Po dobu účinnosti nájomnej zmluvy je finančná zábezpeka za užívanie bytu vedená na osobitnom bankovom účte Obce Hrabovec.
- (4) O použití finančnej zábezpeky prenajímateľ urobí záznam, ktorým sa preukáže oprávnenosť jej použitia.
- (5) V prípade skončenia nájmu finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2.

## **§ 7**

### **Výpočet nájomného za byty**

- (1) Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- (2) Výška nájomného bude stanovená samostatne dohodou pre jednotlivé byty podľa platných predpisov. Spôsob výpočtu nájomného za obecné byty je uvedený v prílohe č. 2 tohto VZN.
- (3) Podľa Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.
- (4) Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za dodávku a spotrebu energií ( plyn , voda, elektrická energia).
- (5) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

## **§ 8**

### **Osobitné ustanovenia**

- (1) V nájomných bytoch, ktoré sú predmetom úpravy tohto VZN možno realizovať prechod nájmu bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- (2) Nájomné byty v obecnej bytovke sa nemôžu stať predmetom výmeny bytov z iných bytových domov.
- (3) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu prenajímateľa.
- (4) Nájomca nemôže byť prenajať tretej osobe.

## **§ 9**

### **Zánik nájmu bytu**

- (1) Všeobecné možnosti a podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
- (2) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- (3) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienický vybielený).

## **§ 10**

### **Protiprávne obsadenie bytu**

Obec Hrabovec zabezpečí bezodkladne vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez platnej nájomnej zmluvy, v rozpore s podmienkami nájomnej zmluvy alebo inak porušil toto VZN.

## **§ 11** **Záverečné ustanovenia**

Obecné zastupiteľstvo obce Hrabovecsa uznieslo na vydaní tohto VZN na svojom zasadnutí dňa 15.12.2022 uznesením č. 18/2022 a toto VZN nadobúda účinnosť dňom 31.12.2022

V Hrabovci  
15.12.2022

Jozef Maxin  
starosta obce Hrabovec

**Prílohy:**

Príloha č. 1 Vzor žiadosti o nájom bytu

Príloha č. 2 Spôsob výpočtu nájomného za obecné byty

