

**Všeobecne záväzné nariadenie Obce Opatovce  
o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov  
číslo : 1/2009**

Obec Opatovce na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 4, ods.1 a ods. 3 a podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ust. zák. č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, schválilo na svojom zasadnutí dňa 27.05.2009 toto Všeobecne záväzné nariadenie č.1/2009. o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov, ktoré upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov obce postavených s podporou štátu.

**čl. 1**

**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom, postavených s podporou štátu - príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej ako „nájomné byty“).
2. Vlastníkom nájomných bytov je Obec Opatovce , ktorá pri výstavbe postupovala v zmysle výnosu MVRR č. V-1-2004, ktorý bol vyhlásený v Zbierke zákonov, uverejnením oznámenia o jeho vydaní č. 744/2004 Z.z. a v zmysle výnosu MVRR č. V-1/2006, účinného od 1.1.2007, ktorý bol vyhlásený v Zbierke zákonov, uverejnením oznámenia o jeho vydaní č. 642/2006 Z.z.. Nájomné byty majú osobitný režim, ktorý vymedzuje toto VZN.“ Toto VZN upravuje :
  - a) podmienky a kritéria, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať,
  - b) podmienky prijímania žiadostí o pridelenie nájomného bytu a postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu.
3. Správu nájomných bytov vykonáva vlastník nájomných bytov - Obec Opatovce ( ďalej aj ako „ obec“ alebo „ prenajímateľ“), pričom úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou majetku vo vlastníctve obce vykonáva Obecný úrad Opatovce, Opatovce č. 73, 913 11 (ďalej len „ obecný úrad“).

**čl.2**

**Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Obec zverejní oznámenie o možnosti podať si žiadosť o pridelenie nájomného bytu. Oznámenie sa zverejní na úradnej tabuli obce.
2. Oznámenie obsahuje:
  - špecifikáciu odovzdávaných nájomných bytov,
  - oznámenie o mieste, kde si záujemcovia môžu vyzdvihnúť tlačivo žiadosti a kde môžu podať žiadosť,
  - termín uzávierky podávania žiadostí.
3. Informácie o podávaní žiadostí, podmienkach pridelovania nájomných bytov, príjem žiadostí občanov a kontrolu úplnosti dokladov potrebných na podanie žiadosti vykonáva obecný úrad.
4. Žiadosť musí byť podaná na predpísanom tlačive a musí obsahovať všetky požadované

údaje uvedené na tlačive žiadosti.

5. K žiadosti je žiadateľ povinný doložiť doklady overujúce správnosť a úplnosť údajov uvedených v žiadosti. Ide najmä o tieto doklady:
- popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa,
  - čestné prehlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa, z ktorého bude zrejmé, že žiadateľ spĺňa predpoklady podľa ust. čl. 3 tohto VZN,
  - potvrdenie o výške príjmov žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
  - fotokópia občianskeho preukazu žiadateľa, osôb s ním bývajúcich, fotokópia rodného listu dieťaťa,
  - v prípade žiadateľa o nájom bytu pre osobu so zdravotným postihnutím doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
  - prípadne iné doklady.

### čl.3

#### Nakladanie s nájomnými bytmi

1. Štandardný nájomný byt možno poskytnúť:
- a) fyzickej osobe, žiadateľovi (nájomcovi) o pridelenie nájomného bytu, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> neprevyšuje 3-násobok životného minima, platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“),
  - b) mladej rodine; 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 spĺňa podmienky príjmu podľa písm. a),
  - c) nájomný byt možno poskytnúť žiadateľovi podľa písm. a) a b) len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
    - žiadateľ je občanom SR,
    - žiadateľ v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,
    - žiadateľ neužíva žiaden iný byt ako nájomca, alebo spoločný nájomca,
    - žiadateľ nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, rodinného domu, družstevného bytu, alebo bytového domu a nie je zapísaný ako člen bytového družstva.
2. Ustanovenie ods. 1 písm. a) a b) sa nepoužije, ak:
- a) ide o žiadateľa, osobu so zdravotným postihnutím, ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima a ktorá spĺňa aj nasledovné podmienky:
    - ide o osobu s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 k tomuto VZN, pričom zdravotné postihnutie bude preukázané relevantným dokladom o diagnóze.Ak takýto občan nepožiadá o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť na takýto byt nájomnú zmluvu aj s občanom nespĺňajúcim podmienku zdravotného postihnutia, ale len na dobu určitú, neprevyšujúcu jeden rok. Po jej uplynutí, v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno nájomnú zmluvu predĺžiť vždy len na dobu 1 roka. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu žiadateľov bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stratí nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
  - b) ide o žiadateľa, fyzickú osobu, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne

potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo o fyzickú osobu užívajúcu nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov ( napr. zákon č. 403/1990 Zb.), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt.

c) ide o žiadateľa, fyzickú osobu, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.“

#### čl. 4

### Postup pri posudzovaní žiadostí

1. Podané žiadosti posudzuje komisia pre bývanie obecného zastupiteľstva, zriadená na návrh starostu obecným zastupiteľstvom na tento účel ( ďalej len „komisia“). Žiadosti budú komisiou posudzované v poradí, v akom boli kompletne žiadosti (t.j. so všetkými v tomto VZN uvedenými prílohami) doručené na obecný úrad.
2. Komisia po uzávierke podania žiadostí preskúma žiadosti z hľadiska ich úplnosti, správnosti a z hľadiska dodržania podmienok pre pridelenie nájomného bytu žiadateľom. Ak žiadosť spĺňa požadované náležitosti a žiadateľ spĺňa požadované kritéria pre pridelenie nájomného bytu, zaradí komisia žiadosť do zoznamu žiadateľov spĺňajúcich podmienky o pridelenie nájomného bytu, a to v poradí, v akom tieto boli doručené. Zároveň vyhotoví zoznam žiadateľov, ktorí nespĺnili požadované podmienky, neuviedli v žiadosti požadované údaje, nepredložili požadované doklady, alebo uviedli nepravdivé údaje. Komisia predloží zoznam žiadostí žiadateľov spĺňajúcich podmienky v stanovenom poradí a stanovenom počte (počet pridelených nájomných bytov + náhradníci) obecnému zastupiteľstvu na schválenie a predloží obecnému zastupiteľstvu na posúdenie zoznam žiadateľov, ktorí nespĺnili požadované podmienky. Zoznam žiadostí schválených obecným zastupiteľstvom bude zverejnený na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní. Po rovnakú dobu bude zverejnený aj zoznam žiadateľov, ktorí nespĺnili požadované podmienky. V oznámení bude uvedený termín a miesto podpisu nájomnej zmluvy. Žiadateľ sa považuje za uspokojeného po podpise nájomnej zmluvy. Žiadateľ, ktorý sa nedostaví k podpisu nájomnej zmluvy v stanovenom termíne, alebo túto v stanovenom termíne nepodpíše, prípadne do podpisu nájomnej zmluvy nezloží finančnú zábezpeku upravenú v čl. 8 tohto VZN, stráca nárok na uzavretie nájomnej zmluvy k nájomnému bytu a pre účely tohto VZN sa považuje za uspokojeného žiadateľa. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Voľný byt bude ponúknutý ďalšiemu žiadateľovi (schválenému náhradníkovi) podľa poradia, v akom je tento evidovaný.
3. Ak je neobsadený nájomný byt podľa čl. 3 ods. 2 tohto VZN a obcou nie je evidovaná žiadosť občana so zdravotným postihnutím, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomný vzťah sa bude riadiť čl. 3 ods. 2 tohto VZN.
4. Žiadatelia (náhradníci), ktorí boli zaradení do evidencie žiadateľov, ale z dôvodu nedostatku nájomných bytov neboli uspokojení, budú naďalej evidovaní v zozname žiadateľov. V prípade, ak dôjde k uvoľneniu nájomného bytu, budú evidovaní žiadatelia, v poradí v akom sú evidovaní, o tejto skutočnosti informovaní písomne a budú vyzvaní k opätovnému preukázaniu skutočností a kritérií potrebných k prideleniu nájomného bytu. V ďalšom sa bude postupovať podľa čl. 4 tohto VZN.

---

1) zák. NR SR č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## čl. 5

### Zásady správy nájomných bytov a uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s možnosťou opätovného dojednania nájmu k rovnakému predmetu nájmu na dobu neprevyšujúcu tri roky.
2. V prípade, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 10 rokov s možnosťou opätovného dojednania nájmu k rovnakému predmetu nájmu na dobu neprevyšujúcu tri roky.
3. Výšku nájmu stanoví obec v súlade s minimálnou a maximálnou cenou nájmu bytu stanovenou osobitným právnym predpisom vydaným príslušným orgánom. Cena nájmu sa stanoví nasledovným spôsobom:  
3-€/m<sup>2</sup>/mesiac
4. Výšku úhrad na plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu stanoví obec, pričom výška úhrady za tieto plnenia (služby) sa vypočítava týmto spôsobom:  
poplatky za energie v spoločných priestoroch za mesiac/5 + poplatky za vývoz fekálií/ počet obyvateľov bytovky x počet obyvateľov bytu + iné poplatky, ktoré môžu prenajímateľovi vzniknúť v súvislosti s poskytovanými službami úmerne rozpočítané na jednotlivé byty alebo počet obyvateľov.  
Poplatok za komunálny odpad bude riešený v zmysle VZN č. 2/2007 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady  
Výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu stanoví obec, pričom má právo výšku tohto príspevku každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Výška príspevku do fondu opráv je vo výške 0,4-€/m<sup>2</sup>/mesiac.
6. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca ( t.j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).
7. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce, ktorým bol schválený zoznam žiadateľov splňajúcich podmienky na udelenie nájomného bytu podľa čl. 4 bodu 2. tohto VZN.
8. V nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných alebo iných práv k nájomnému bytu.
9. Nájomca nájomného bytu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie) pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vystáhnovať, byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z nájomného bytu neodstáhuje (byt nevyprace), prenajímateľ podá návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
12. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to

ani na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte, či zmien na predmete nájmu odsúhlasených zo strany prenajímateľa nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami, či zmenou na predmete nájmu.

13. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca nesmie nájomný byt zaťažovať, či inak disponovať s predmetom nájmu.
15. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
16. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.“

## **čl.6**

### **Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

1. Ak nájomca bude dodržiavať všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z ustanovení nájomnej zmluvy, tohto VZN, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a Pravidiel pre užívanie bytu a bude po uplynutí doby nájmu spĺňať všetky požiadavky a kritériá na žiadateľa a uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN alebo vo VZN upravujúcom problematiku pridelovania nájomných bytov platnom a účinnom v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, má prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu. Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dní pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy doručiť na obecný úrad žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy, spolu s dokladmi o tom, že naďalej spĺňa podmienky VZN upravujúceho problematiku pridelovania nájomných bytov .
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy do 10 dní od podania žiadosti prerokuje komisia a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené v tomto VZN, alebo vo VZN upravujúcom problematiku pridelovania nájomných bytov platnom a účinnom v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, odporučí na najbližšom zasadaní obecného zastupiteľstva obce schváliť.
3. Na základe schválenia žiadosti obecným zastupiteľstvom vystaví prenajímateľ dodatok k nájomnej zmluve, ktorým bude na dobu určitú platnosť nájomnej zmluvy predĺžená. Podmienky nájmu môžu byť dodatkom dohodnuté odlišne od podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN, alebo VZN upravujúceho problematiku pridelovania nájomných bytov platného a účinného v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po predĺžení platnosti nájomnej zmluvy.

## **čl. 7**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom nájomného bytu zaniká:
  - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa čl. 6 tohto VZN predĺžená,
  - dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ môže dať nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu po jej prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, najmä z týchto dôvodov:
  - nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu ( v nájomnej zmluve bude dohodnuté, čo zmluvné strany považujú za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu),
  - nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia,
  - nájomca využíva bez súhlasu prenajímateľa byt na iné účely ako na bývanie.

## **čl. 8**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca schválený obecným zastupiteľstvom v zmysle čl. 4 tohto VZN je povinný do 15 dní od schválenia žiadosti obecným zastupiteľstvom, najneskôr však pri podpise nájomnej zmluvy (resp. do 15 dní od schválenia predĺženia platnosti nájomnej zmluvy, najneskôr však do podpisu dodatku k nájomnej zmluve) zložiť na účet obce vedený v Dexia Banka Slovensko, a. s., č.ú.: ....., resp. v pokladni obecného úradu finančnú čiastku na zabezpečenie splácania nájomného, služieb a úhrad nákladov spojených s užívaním nájomného bytu a nákladov za prípadné poškodenie bytu vo výške:
  - 1500,-€ ( slovom jedentisícpäťsto EUR )
2. Po zániku nájmu vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu nájomcom finančnú čiastku uvedenú v ods. 1 po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
3. Obec môže rozhodnúť, v súlade s výnosom MVRR č. V-1-2006, po uplynutí 30 rokov od kolaudácie nájomných bytov uvedených v § 1 tohto VZN o ďalšom nakladaní s nájomnými bytmi.“

## **čl. 9**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Obec môže nájomný byt prenajať aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 3 tohto VZN, ale len v prípade, pokiaľ to vyžaduje dôležitý záujem obce, alebo štátu. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa čl. 4 tohto VZN.
2. Podmienky uvedené v tomto VZN sú podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Opatovce č. 1/2009 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov bolo schválené obecným zastupiteľstvom Obce Opatovce dňa 27.05.2009.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Opatovce č. 1/2009 o nakladaní s nájomnými

- bytmi pre občanov nadobúda účinnosť 15 dní od vyvesenia na úradnej tabuli v obci.
5. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo Obce Opatovce.
  6. Súčasťou tohto všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2009 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov je príloha č. 1- Zoznam zdravotných postihnutí.

V Opatovciach dňa 27.05.2009

Janka Horňáková  
starostka Obce Opatovce

Vyvesené: 28.05.2009

Zvesené: 12.06.2009