

# O B E C S T O Ž O K

## Všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2023



### o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Stožok

Návrh VZN:

- vyvesený na pripomienkovanie na úradnej tabuli obce dňa: 09.01.2023
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 09.01.2023

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane): 19.01.2023

Doručené pripomienky (počet): 1

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 23.1.2023

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa: 24.1.2023

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Stožku **dňa 25.1.2023 uzn. č. 32/23**

**Vyvesené: 25.1.2023**

**Účinné:**

**Zvesené:**

## OBSAH

Úvodné ustanovenie.....	3
Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu.....	3
Žiadosť o pridelenie nájomného bytu a zoznam žiadateľov.....	4
Poradovník žiadateľov, pridelenie nájomného bytu žiadateľovi.....	4,5
Nájomná zmluva.....	6
Opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu.....	7
Úhrady spojené s užívaním bytu.....	7
Výmena bytov.....	7
Záverečné ustanovenia.....	8
PRÍLOHY.....	9
Žiadosť o nájom bytu.....	10
Zoznam zdravotných postihnutí.....	<b>12</b>

Obecné zastupiteľstvo v Stožku podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

vydáva

## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

číslo 3/2023

### o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Stožok

#### §1

##### Úvodné ustanovenie

Účelom tohto nariadenia je určenie podmienok pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Stožok (tzn. bytov postavených s podporou štátu prostredníctvom dotácií ministerstva a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania)

#### §2

##### Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu

- (1) Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len oprávnená osoba, spĺňajúca podmienky podľa § 22 ods. 3 zákona
- (2) Oprávnená osoba musí okrem podmienok podľa § 22 ods. 3 zákona spĺňať v čase posudzovania žiadosti o nájom bytu aj nasledovné podmienky:
  - a) v čase podania žiadosti dovŕšila vek 18 rokov, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
  - b) pri zisťovaní príjmov domácnosti podľa ods. 2 tohto § sa postupuje podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>. Mesačný príjem sa vypočíta za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
  - c) životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
  - d) oprávnená osoba alebo manžel/ka, druh/družka nie sú nájomcami obecného, mestského, družstevného alebo služobného bytu, alebo výlučnými vlastníkmi bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na trvalé bývanie,
  - e) oprávnená osoba má v čase posudzovania žiadosti vlastný pravidelný príjem z pracovného pomeru, podnikania, alebo má iný pravidelný príjem<sup>1</sup>
  - f) oprávnená osoba súhlasí so zaplatením finančnej zábezpeky, ktorá nepresiahne výšku šesťmesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
  - g) ak oprávnená osoba alebo osoby spoločne posudzované sú dlžníkmi obce Stožok, musia mať ku dňu posudzovania žiadosti oprávnenej osoby o nájom bytu podpísané uznanie dlhu a dohodu o splátkach dlžnej sumy, ktorú aj plnia.
- (3) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba podľa ods. 1, môže obec Stožok uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

<sup>1</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov

- (4) V súlade s § 22 ods. 7 zákona obec ustanovuje, že okruh osôb, ktorým obec môže pridelit' nájomný byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa, tvoria:
- a) osoby s trvalým pobytom v Stožku postihnuté živelnou pohromou alebo inou mimoriadnou udalosťou (napr. povodeň, požiar, zosuv pôdy, výbuch plynu a pod.),
  - b) osoby s trvalým pobytom v Stožku ktoré potrebujú krízové bývanie z dôvodu ťažkej životnej situácie (napr. týrané matky s deťmi, iné týrané osoby a pod.),
  - c) osoby s trvalým pobytom v Stožku vykonávajúce profesie, ktorými poskytujú služby miestnemu obyvateľstvu, ak zabezpečenie poskytovania takýchto služieb je povinnosťou obce v zmysle zákona o obecnom zriadení alebo osobitného predpisu.
- (5) Dôvody hodné osobitného zreteľa pre prípady podľa ods. 4 sú:
- a) úplná strata bývania, resp. výrazné poškodenie doterajšieho bývania,
  - b) riešenie ťažkej životnej situácie týchto osôb,
  - c) poskytovanie služieb pre miestne obyvateľstvo.

Fyzickým osobám podľa ods. 4 môže žiadateľ prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.

### §3

#### **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu a zoznam žiadateľov**

- (1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa podáva obci Stožok osobne alebo elektronicky, e-mailom na tlačive, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tohto nariadenia.
- (2) Obec je oprávnená kontrolovať a požadovať od žiadateľa doplnenie žiadosti o chýbajúce údaje alebo prílohy, prípadne vysvetlenie poskytnutých informácií.
- (3) Obec vedie evidenciu doručených žiadostí a na základe nej vytvára zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“). Do zoznamu žiadateľov sa zaradia len tí žiadatelia, ktorí spĺňajú všetky podmienky uvedené v zákone a v tomto nariadení a ktorí predložili úplnú žiadosť.
- (4) Ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne v žiadosti alebo v prílohách k nej neúplné alebo nepravdivé údaje, do zoznamu žiadateľov sa nezaradí.
- (5) O tom, či žiadosť o nájom bytu splnila všetky podmienky podľa tohto nariadenia (a teda či môže byť zaradená do zoznamu žiadateľov), rozhoduje starosta obce.
- (6) Obec Stožok za účelom každoročného vyhotovenia/aktualizácie zoznamu žiadateľov vyzve žiadateľov zaradených do tohto zoznamu na predloženie podkladov, preukazujúcich oprávnenosť žiadateľa podľa § 22 ods. 3 zákona a podľa tohto nariadenia (napr. výška príjmu všetkých spoločne posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok). V prípade, že žiadateľ v lehote stanovenej vo výzve požadované podklady nepredloží, obec Stožok je oprávnená Jeho žiadosť zo zoznamu žiadateľov vyradiť.

## §4

### Poradovník žiadateľov, pridelenie nájomného bytu žiadateľovi

- 1) Obec Stožok zostavuje zo zoznamu žiadateľov poradovník žiadateľov.
- 2) V poradovníku žiadateľov podľa ods. 1 sú jednotliví žiadatelia zoradení podľa dosiahnutého počtu bodov, a to na základe nasledovných kritérií, ktoré zostaví bytová komisia a predloží na obecné zastupiteľstvo.

Kritérium	0 bodov	1 bod	2 body	3 body
Vzťah k obci	Žiadna väzba	Rodič/rodičia žiadateľa majú trvalý pobyt v obci alebo je bývalý obyvateľ obce, Iná väzba žiadateľa /zamestnanie al. dieťaťa v MŠ Stožok/	Žiadateľ má trvalý pobyt v obci viac ako 5 rokov	Rodič/rodičia majú korene v obci /dlhodobý trvalý pobyt v obci/
Rodinné pomery	Slobodný/rozvedený/ vdovec	Bezdetní manželia, resp. druh a družka	Rodič/rodičia s 1 dieťaťom (nezaopatrené)	Rodič/rodičia s 2 a viac deťmi (nezaopatrené) príp. s ďalšími posudzovanými osobami
Podmienky bývania	Spoluvlastník rodinného domu alebo bytu	Bývanie u rodičov alebo príbuzných (okrem viacbytových rodinných domov)	Bývanie v prenajatom byte (dome) od súkromnej osoby	Viacgeneračná rodina v stiesnených podmienkach (napr. v jednobytovom dome)
Osoba v zmysle prílohy č.2			Spoločne posudzovaná osoba	Žiadateľ
Dobrovoľnícka činnosť v prospech obce, pomoc pri akciách	Žiadna pomoc	Rodič	Žiadateľ	-
Termín podania žiadosti	0-6 mesiacov	6 – 12 mesiacov	12 – 24 mesiacov	Viac ako 24 mesiacov

- 3) Pred pridelením konkrétneho nájomného bytu vydá starosta obce písomný súhlas s pridelením tohto nájomného bytu žiadateľovi, ktorý v poradovníku žiadateľov dosiahol najvyšší počet bodov. V prípade rovnosti bodov dvoch alebo viacerých žiadateľov bude byt pridelený podľa poradia vedenom v zozname žiadostí o pridelenie nájomného bytu.

- 4) Ak žiadateľ, ktorému bol doručený písomný súhlas na pridelenie nájomného bytu, neuzavrie nájomnú zmluvu do 10 dní odo dňa, kedy mu bol tento súhlas doručený, príp. žiadateľ odmietne nájomnú zmluvu uzavrieť, bude sa jeho žiadosť považovať za vybavenú a obec Stožok je oprávnená vyradiť tohto žiadateľa zo zoznamu žiadateľov. Byt bude následne pridelený do nájmu nasledujúcemu žiadateľovi v poradí podľa dosiahnutého počtu bodov.
- 5) Ustanovenia ods. 1 až 4 sa nepoužijú, ak ide o pridelenie bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre osoby, vymedzené v § 2 ods. 4 tohto nariadenia. O pridelení bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje starosta.

## §5 Nájomná zmluva

- (1) Byt možno prenechať do užívania len na základe uzavretej nájomnej zmluvy. Zmluva o nájme bytu musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti podľa § 12 ods. 1 zákona.
- (2) V prípade, ak sa zmluva uzatvára so žiadateľom, ktorému bol byt pridelený z dôvodov hodných osobitného zreteľa, nie je možné v nájomnej zmluve upraviť právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme.
- (3) Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť dohodnutá najviac na 3 roky, okrem prípadov, ak nájomcom je osoba uvedená v § 12 odsek 2 zákona č. 443/2010 Z.z., pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže trvať najviac 10 rokov.
- (4) Návrh zmluvy vypracúva a predkladá žiadateľovi obecný úrad. Navrhnuté zmluvné podmienky musia byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Zásadami hospodárenia s majetkom obce a s týmto nariadením.
- (5) Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva obsahuje najmä:
  - začiatok nájmu,
  - dobu nájmu,
  - výšku mesačného nájomného,
  - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - skončenie nájmu,
  - zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
  - vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- (6) V prípade pridelených nájomných bytov nájomca nemôže realizovať podnájom bytu.
- (7) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájomného vzťahu byt odovzdať prenajímateľovi vypratý a v užívaniashopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade zodpovedá za

prípadné vzniknuté škody. Obecný úrad spolu s bytovou komisiou vyhotoví protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

- (8) Pred uzavretím nájomnej zmluvy umožní obec žiadateľovi na požiadanie prehliadku prideleného nájomného bytu.
- (9) Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom obce, ministerstva a príslušných orgánov a iných kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly.
- (10) Nájomca je povinný správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunažívania. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace, napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady, okrem nájomcu, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov alebo sa stará o maloleté deti a bezvládne osoby.
- (11) Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
- (12) Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- (13) K termínu ukončenia zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Stožok v stave primeranom vzhľadom k dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za škody v byte spôsobené.

## **§6**

### **Opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu**

- (1) V prípade opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu<sup>3</sup> sa postup podľa § 4 tohto nariadenia nepoužije.
- (2) Obec Stožok informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (3) Nájomca bytu, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je na základe výzvy z obecného úradu povinný najneskôr 15 dní pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu oznámiť túto skutočnosť obci a predložiť podklady na overenie príjmov podľa § 12 ods. 4 zákona.
- (4) Starosta rozhodne o opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu za predpokladu, že:
  - nájomca si riadne plnil všetky povinnosti jemu vyplývajúce z predchádzajúcej nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - splňa všetky podmienky uvedené v zákone a v tomto nariadení.

## **§7**

## Úhrady spojené s užívaním bytu

- (1) Nájomca je povinný mesačne platiť obci nájomné<sup>4</sup>, prípadne aj ďalšie úhrady spojené s užívaním bytu, ak tak stanovuje nájomná zmluva.
- (2) Ostatné úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré neupravuje nájomná zmluva (napr. TV, internet a pod.), si nájomca zabezpečuje vlastnou cestou priamo s príslušnými organizáciami.

## § 8 Výmena bytov

- a) Výmenu bytov je možné uskutočniť na základe písomnej dohody oboch nájomcov:
- zo zdravotných dôvodov - ŤZP
  - rodinám s malými deťmi
  - v rámci rodinných príslušníkov
- b) Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočniť len s predchádzajúcim súhlasom obce.
- c) Súhlas na výmenu bytov dáva starosta obce
- d) Žiadosť o výmenu bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná obidvoma nájomcami, odôvodnená a musí byť doručená na obecný úrad.
- e) Žiadať o výmenu nájomného bytu môžu len nájomcovia, ktorí majú ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu uhradené všetky záväzky voči obci.

## §9 Záverečné ustanovenia

- (1) Toto nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Stožku dňa 25.1.2023 uznesením č. 32/23
- (2) Toto nariadenie ruší „Všeobecne záväzné nariadenie obce Stožok č.4/2022 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce, schválené dňa 16.03.2022.
- (3) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyhlásenia na úradnej tabuli obce.

Bc. Darina Petrincová  
starostka obce



