



## **o podmienkach a kritériách pridelovania a nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu**

Obecné zastupiteľstvo vo Svodíne podľa § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, a smerníc, resp. výnosov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, vydáva pre územie obce Svodín toto všeobecne záväzné nariadenie:

### **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy bytov v nájomných bytových domoch, ktoré boli postavené s podporou štátu.
2. Obec Svodín zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (40/1964 Zb.), taktiež vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
3. Nájomné bytové domy sú vo vlastníctve Obce Svodín, slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa do nájmu výlučne na základe tohto VZN.
4. Nájomný bytový dom neobsahuje ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky na trvalé bývanie občana s ťažkým zdravotným postihnutím (bezbariérový byt), nakoľko obec takúto žiadosť neeviduje.
5. Jednotlivé byty v bytových domoch postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom po dobu najmenej 30 rokov (slovom tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na jednotlivé bytové domy, ak to legislatíva neumožní inak.

### **Článok 2 Podmienky a kritériá pridelovania a nájmu bytov**

1. Obec Svodín sa zaväzuje (na základe Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, Výnosu z 28.11.2007 č. V-1/2007, Výnosu z 15.7.2008 č. V-1/2008 a Výnosu z 21.11.2008 č. V-2/2008), že
  - a) byt prenajme nájomcovi, ktorým môže byť
    1. fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup>, neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>2)</sup> platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa

<sup>1)</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>2)</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.



- posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>3)</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“) alebo
2. mladá rodina; 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 podmienku príjmu podľa bodu 1,
  - b) nájomnú zmluvu<sup>4)</sup> s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,
  - c) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>5)</sup> pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
  - d) v zmluve o nájme upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto výnose a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu; ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a), uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok
    1. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a písmene a) v prvom bode,
    2. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu, prevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu,
  - e) prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
  - f) od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
  - g) počas lehoty uvedenej v článku 1 ods. 5 umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

<sup>3)</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

<sup>4)</sup> § 685 Občianskeho zákonníka.

<sup>5)</sup> Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.



2. Ustanovenie odseku 1. písm. a) sa nepoužije, ak
  - a) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 výnosu a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
  - b) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov<sup>6)</sup> a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie; pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo
  - c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície<sup>7)</sup>, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.
3. Ďalšie kritériá pri pridelení bytov do nájmu podľa poradia dôležitosti:
  - a) Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky a má trvalý pobyt v obci Svodín. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť zmluvu o nájme s občanom s trvalým pobytom v obci Svodín.
  - b) Žiadateľ a osoby, ktoré by s ním žili v jednej domácnosti, nevlastnia byt alebo rodinný dom, teda bývajú v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.
  - c) Žiadateľ žije spoločne so svojou rodinou (s manželom – manželkou) a aspoň s jedným maloletým dieťaťom.
  - d) Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa písm. a) až c) tohto odseku, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt.

### Článok 3

#### Postup pri pridelení bytov a kritériá hodnotenia výberu žiadateľov

1. O pridelení bytu rozhoduje a zmluvy o nájme podpisuje starosta obce.
2. Pre rozhodnutie pripravuje návrh:
  - a) komisia schválená obecným zastupiteľstvom, ktorá posudzuje splnenie podmienok a kritérií, overí úplnosť a pravdivosť predložených údajov žiadateľmi, alebo
  - b) obecné zastupiteľstvo.
3. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa okrem kritérií uvedených v článku 2 skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
  - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
  - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa /vyjadrenie lekára/,
  - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
  - dátum obdržania žiadosti,
  - aktivity občana a jeho rodiny v obci,
  - finančné možnosti splácania nájomného a ostatných výdavkov /preukázať aktuálny príjem/,
  - žiadateľ nemá žiadne záväzky voči Obci Svodín.

<sup>6)</sup> Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov.

<sup>7)</sup> Zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.



4. Komisia zo zoznamu žiadateľov (poradie podľa dátumu obdržania žiadostí) po posúdení splnenia podmienok a kritérií, po overení úplnosti a pravdivosti predložených údajov žiadateľmi, vyhotoví zoznam (poradie) uchádzačov, ktorý predloží obecnému zastupiteľstvu na schválenie.
5. Žiadatelia, ktorí nespĺnili podmienky a kritériá, príp. nepredložili v stanovenej lehote potrebné doklady, budú vyradení zo zoznamu žiadateľov. Komisia ich písomne informuje o vyradení i s odôvodnením.
6. Komisia po schválení zoznamu uchádzačov (potencionálnych nájomcov) obecným zastupiteľstvom písomne oznámi uchádzačom, že ich žiadosti boli schválené.
7. Obecný úrad zverejní zoznam potencionálnych nájomcov na úradnej tabuli obecného úradu.
8. Ak uchádzač odmietne pridelený byt, alebo sa nedostaví k podpisu zmluvy o nájme, príp. zmluvu o nájme nepodpíše, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie. Na takto uvoľnené miesto postupuje zo zoznamu v poradí najbližší uchádzač.

#### Článok 4

##### Podmienky pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme

1. O uzavretie novej, resp. predĺženie zmluvy o nájme musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad najmenej dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, pričom je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok a kritérií pridelenia bytu podľa tohto VZN, za ktorých je možné s občanom uzatvoriť zmluvu o nájme.
2. Nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky súvisiace s nájmom bytu.
3. Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
4. Nadalej spĺňa podmienky a kritériá určené v tomto VZN. Splnenie podmienok a kritérií skúma prenajímateľ ku dňu opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok a kritérií tohto VZN, prenajímateľ s ním opakovane zmluvu o nájme neuzatvorí.

#### Článok 5

##### Nájomné a cena služieb

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v zmluve o nájme.
2. Nájomné sa bude uhrádzať vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné najneskôr pri odovzdávaní predmetu nájmu nájomcovi.
3. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26.01.2001 č. R-1/2001 tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5%, náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5%, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5% a zisk maximálne vo výške 0,5% obstarávacej ceny bytu.



4. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé stavby nájomných bytových domov po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet tvorí prílohu zmluvy o nájme.
5. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

#### **Článok 7** **Osobitné ustanovenia**

1. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia škodu na nájomných bytových domoch alebo jeho zariadeniach, ktoré patria vlastníkovi, môže sa finančná zábezpeka uvedená v článku 2 ods. 1. písm. e) alebo jej časť vo výške spôsobenej škody použiť na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody, alebo jej časti z finančnej zábezpeky, je nájomca povinný zložiť túto finančnú zábezpeku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskôr do 30 dní od použitia tejto finančnej zábezpeky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie zmluvy o nájme. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomcovi finančnú zábezpeku uvedenú v článku 2 ods. 1. písm. e). V prípade nedoplatkov na nájomnom, úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, a spôsobenej škody na nájomných bytových domoch vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

#### **Článok 8** **Záverečné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva vo Svodíne dňa 29.12.2008 uznesením č. 193/29122008.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obecného úradu.

JUDr. Attila Szász  
starosta obce