

**Všeobecné záväzné nariadenie obce Snežnica**  
**č. 3/2016**  
**o podmienkach pridelovania nájomných bytov**  
**postavených s podporou štátu**

Obec Snežnica na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 8 ods. 4 písm. b) zák. č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu

## § 1

### Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Snežnica postavených s podporou štátu (ďalej len „NB“), podmienky prijímania žiadostí, spôsob užívania a správy nájomných bytov.
2. NB sú vo vlastníctve obce Snežnica s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov<sup>1</sup> od vydania kolaudačného rozhodnutia.

## § 2

### Podávanie a posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. Obecný úrad vyzve žiadateľa k vyplneniu dotazníka, ktorý obsahuje:
  - a) meno a priezvisko (rodné priezvisko) žiadateľa,
  - b) dátum, miesto narodenia,
  - c) bydlisko (trvalý resp. prechodný pobyt žiadateľa ako i označenie vlastníka, resp. nájomcu bytu, v ktorom žiadateľ v čase podania žiadosti býva, príbuzenský vzťah k nájomcovi, veľkosť bytu, počet osôb bývajúcich v byte),
  - d) rodinný stav žiadateľa,
  - e) zamestnanie žiadateľa,
  - f) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
  - g) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
  - h) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
  - i) čestné prehlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.

---

<sup>1</sup> 11 ods. 1 písm. a) bod 4. Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Žiadateľ spolu s vyplneným dotazníkom predloží obci, za všetky spoločne posudzované osoby v domácnosti, doklad o výške priemerného mesačného príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa posudzuje žiadosť.

3. Žiadateľ, ktorý nezašle v stanovenom termíne obecnému úradu vyplnený dotazník s požadovanými prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje, sfaľšuje predkladané doklady, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše sa považuje za uspokojeného a vyradí sa z poradovníka.
4. Obec Snežnica prioritne uspokojí žiadosti občanov, ktorí spĺňajú kritéria podľa § 4 ods. 1 tohto VZN a zároveň majú minimálne 1 rok trvalý pobyt alebo prechodný pobyt v obci Snežnica alebo minimálne 3 roky trvalý pracovný pomer v obci Snežnica a následne ostatných žiadateľov.
5. Podané žiadosti preskúma komisia zriadená Obecným zastupiteľstvom obce Snežnica. Komisia pre výber nájomníkov obecných nájomných bytov môže pri posudzovaní žiadostí v odôvodnených prípadoch rozhodnúť inak.
6. Zo žiadateľov, ktorí splnili kritéria určené týmto VZN, komisia určí poradie občanov, s ktorými obec, následne po schválení obecným zastupiteľstvom uzavrie nájomnú zmluvu.
7. Zoznam nájomcov po schválení obecným zastupiteľstvom zverejní obec na svojej internetovej stránke a na úradnej tabuli.
8. Obec Snežnica vyradí zo zoznamu uchádzačov o nájomné byty žiadateľa, ktorý:
  - a) je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
  - b) je nájomcom, spolu nájomcom iného bytu vo vlastníctve obce alebo bytového družstva. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
  - c) bol vlastníkom, spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tento previedol na inú osobu,
  - d) porušuje dobré mravy v mieste svojho doterajšieho bydliska a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní),
  - e) nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinil vlastnou vinou,
  - f) má podlžnosti voči obci, je členom rodiny, ktorá dlhuje obci resp. organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

### § 3

#### **Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome**

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomnej vzťahu uzatvoreného s obcou.
2. Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Snežnica.
3. Správu nájomných bytov obstaráva obec.

4. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom okrem kritérií podľa § 5 ods. 3. a 4. opakovane uzatvoriť ak:
  - a) nájomca nemá vlastný byt, bytový alebo rodinný dom na území obce Snežnica,
  - b) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa,
  - c) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
6. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možnosť občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
7. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
8. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno nájomný byt prenajímať ďalším osobám, realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Do nájomných bytov sa nemožno prihlásiť na trvalý pobyt.
12. Do týchto bytov sa môžu na prechodný pobyt prihlásiť iba ich nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.

## §4

### Nájomca bytu

1. Nájomný byt postavený s podporou štátu sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe, ktorou môže byť:
  - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
    - Člen domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - Ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - Aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, (podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 %)
  - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

---

<sup>2</sup> §45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>.
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu<sup>4</sup>. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>5</sup> za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluva sa neprihliada.

## § 5

### Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) začiatok nájmu,
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájomného,
  - d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
  - a) Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenajíma byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
  - b) Ak je nájomcom osoba podľa § 4 ods. 1 písm. D) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v zákone č. 443/2010 Z.z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

---

<sup>3</sup> Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

<sup>4</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

<sup>5</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN,
  - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods. 1 písm. b) tohto VZN.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>6</sup> obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN. Ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.
  6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 ods. 1 tohto VZN môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
  7. Nájomná zmluva musí 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 obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
  8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
  9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
  10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
  11. Počas doby nájmu umožní nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť vstup do bytu, zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy.

## §6

### Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká:
  - a) Uplynutím doby nájmu ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 3 a 4 tohto VZN predĺžená,
  - b) Písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
  - c) Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď obci doručená,

---

<sup>6</sup> § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a o stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- d) Písomnou výpoveďou zo strany obce (so súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce) ak nájomca:
1. nespĺňa podmienky
  2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu počas dlhší ako 3 mesiace,
  3. alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
  4. využíva nájomný byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  5. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  6. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby.
2. Nájomný vzťah sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

## § 7

### **Záverečné ustanovenia**

1. Toto VZN obce bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Snežnica dňa 15.06.2016, uznesením č. 94 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.
2. Toto VZN ruší VZN č. 8/2012 o pridelovaní nájomných bytov spolufinancovaných z dotácie na obstarávanie nájomných bytov.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi obcou a nájomcom.
4. Výšku finančných prostriedkov, ktoré sa budú mesačne poukazovať do fondu opráv schváli uznesením obecné zastupiteľstvo.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť od 01.07.2016

MVDr. Milan Hlavatý

starosta obce