

*Návrh VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Lužianky dňa : 27. 11. 2013*  
*VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Lužianky dňa: 20.12.2013*  
*VZN nadobúda účinnosť dňa : 07. 01. 2014*

Obecné zastupiteľstvo v Lužiankach podľa § 6 ods.1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zákona NR SR č. 607/2003 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 vydáva toto

## **VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE**

**č. 5/2013**

**O prenajímaní obecných bytov obstaraných s pomocou verejných zdrojov**

**Časť I.**  
**ÚVODNÉ USTANOVENIA**

**§ 1**

1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

3) Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi (napr. OZ, zákon č. 189/1992 Zb. O úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami).

4) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Lužianky s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia

5) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR s Štátneho fondu rozvoja bývania

6) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

7) Prenajímateľom obecných bytov je obec Lužianky, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

**Časť II.**  
**UCHÁDZAČI O OBECNÝ BYT**

**§ 2**

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok

- životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
  - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu( § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu( napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a). 3 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu ( § 4 zákona 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. V prípade, že žiadosť o prenajatie obecného bytu neobsahuje údaje v súlade s týmto VZN, vyzve obecný úrad občana, aby tieto údaje v stanovenej lehote doplnil.
8. Obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o obecný byt tri roky odo dňa ich doručenia na Obecný úrad.

### **Časť III. POSTUP PRI ROZHODOVANÍ O OBECNÝCH BYTOCH**

#### **Kapitola 1. Spôsob pridelovania obecných bytov**

##### **§ 3**

- 1) O pridelení obecných bytov rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Komisie pre pridelovanie obecných bytov. Pridelovanie obecných bytov sa môže uskutočniť na základe kritérií (bližšie v bode 3.2 tejto časti) alebo verejným losovaním. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže Obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o pridelení obecného bytu na základe návrhu starostu obce.
- 2) Z uchádzačov evidovaných na obecnom úrade sa zostavuje zoznam uchádzačov o obecný byt, ktorý v prípade potreby (uvoľnenia obecného bytu) Komisia pre pridelovanie bytov prehodnocuje.
- 3) V prvom kole sa budú vyhodnocovať žiadosti občanov s trvalým a prechodným pobytom v obci Lužianky, ktorý trvá minimálne tri roky.

- 3.1) K žiadosti o pridelenie obecného bytu žiadateľ povinne prikladá nasledovné prílohy:
- potvrdenie, že uchádzač má trvalé alebo prechodné bydlisko v obci Lužianky,
  - prehlásenie o počte detí uchádzača - starostlivosť o ne, riadna školská dochádzka, že sa nedopúšťajú protispoločenskej činnosti, miera starostlivosti uchádzača o svoje deti resp. o deti pridelené do osobnej starostlivosti (prikladajú len žiadatelia, ktorí majú deti v inej škole ako MŠ a ZŠ Lužianky),
  - daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok alebo potvrdenie o trvaní pracovného pomeru od zamestnávateľa,
  - potvrdenie od obce, že žiadateľ nie je dlžníkom voči obci a organizáciám v pôsobnosti obce,
  - neoddeliteľnou súčasťou žiadosti o obecný byt je dotazník, ktorý tvorí prílohu č.1 tohto nariadenia a čestné prehlásenie, ktoré tvorí prílohu č. 2.

3.2 ) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie obecného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií, ktoré zohľadňujú požiadavky obsiahnuté v zákone č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery,
- vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,
- zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti,
- vykonávanie spoločensky významného povolania,
- povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
- počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
- pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti,
- zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
- povesť žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
- výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní pri dotačných bytoch alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),
- primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu),
- iné zreteľa hodné skutočnosti.

4. Zoznam uchádzačov sa dopĺňa podľa prijatých žiadostí o obecný byt. Uchádzači o obecný byt, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva a naďalej spĺňajú podmienky na prenájom obecného bytu, ostávajú zaradení v zozname uchádzačov o obecný byt po dobu troch rokov odo dňa podania žiadosti o prenájom obecného bytu na Obecnom úrade v Lužiankach.

**Časť IV.**  
**UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY**

**§ 5**

- 1) Na každý obecný byt, na ktorý bolo vydané uznesenie Obecného zastupiteľstva, vydáva starosta obce pre nájomcu návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s konkrétnym uchádzačom v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) začiatok nájmu,
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájomného,
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenajatie bytu. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú a to maximálne 3 roky, okrem prípadov:

ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov
- 4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 5) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 6) Nájomná zmluva obsahuje 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
- 7) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

**§ 6**  
**Záverečné ustanovenia**

- a) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom. Postupy budú upravené v samostatnom VZN obce.
- b) Prenajímateľ na stránke obce Lužianky zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.
- c) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Lužiankach.
- d) Toto všeobecne záväzné nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo v Lužiankach na svojom zasadnutí dňa 19. 12. 2013 .
- e) Toto VZN nadobúda činnosť dňom 07. 01. 2014

V Lužiankach, 20. 12. 2013

Jozef B o j d a  
starosta obce

Príloha č.1 : Dotazník  
Príloha č.2 : Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

## Dotazník

Žiadateľ..... žiada s..... počet detí .....

### 1. Som občan obce Lužianky s trvalým pobytom?

áno  nie

Keď áno, od kedy .....

1.1 Ďalšie osoby, ktoré budú bývať v nájomnom byte sú občania Lužianok?

áno  nie

### 2. Vlastním byt alebo dom (kdekoľvek)?

áno  nie

2.1 Vlastním inú nehnuteľnosť?

áno  nie

Keď áno, akú? .....

### 3. V súčasnosti bývam (nehodiace možnosti prečiarknite):

- a) u rodičov v byte
- b) u rodičov v dome
- c) v podnájme
- d) vo vlastnom byte či dome
- e) inak (napíšte ako) .....

### 4. Vlastnia moji rodičia viac ako jeden dom alebo byt?

áno  nie

### 5. Vlastnia rodičia osoby, s ktorou o nájomný byt žiadam viac ako jeden dom alebo byt?

áno  nie

### 6. Som samostatne zárobkovo činná osoba alebo som v trvalom pracovnom pomere?

áno  nie

Keď áno, od kedy? .....

Potvrdenie o výške príjmu prikladám na osobitnom tlačíve.

### 7. Rodinný stav žiadateľa:

- a) slobodný
- b) ženatý
- c) rozvedený
- d) vdova, vdovec

7.1 Uveďte počet detí ktoré budú bývať v bytovom dome .....

### 8. Aký byt si chcete prenajať od obce?

- a) jednoizbový
- b) dvojizbový
- c) trojizbový

**Príloha č. 2**

**Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov**

Podpísaný/á ....., narodený/á dňa ....., bytom  
.....

**TÝMTO ČESTNE PREHLASUJEM,**

že v dotazníku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou mojej žiadosti o pridelenie obecného bytu v obci Lužianky som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje.

Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé alebo závažným spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V ..... dňa.....

.....  
podpis