



**Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018  
o podmienkach prideľovania nájomných bytov , ktoré  
upravuje nájom nájomných bytov vo vlastníctve obce  
postavených s podporou štátu**

Vypracovala: Jana Dudová, ekonómka

Predkladá: PaedDr. Kvetoslava Mižáková, starostka

Počet príloh: 2

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach prideľovania  
nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

Obec Tovarné na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, v súlade s § 4 ods. 1, § 4 ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN), ktorým sa určuje postup pri prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu, v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.02.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

## § 1

### Úvodné ustanovenia

- 1/ Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky prideľovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu vo vlastníctve obce, podmienky prijímania žiadostí, spôsob užívania a správy nájomných bytov.
- 2/ Na pridelenie bytu nie je právny nárok a o pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
- 3/ Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Tovarné s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- 4/ Nájomný charakter obstaraných bytov sa podľa tohto zákona musí zachovať 30 rokov.
- 5/ Pri uzatváraní zmlúv o nájme bytov bude obec Tovarné postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

## § 2

### Žiadateľ o byt

- 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/ Obec Tovarné prednostne vyhovie žiadostiam občanov, ktorí sú rodáci obce Tovarné, občanom, ktorí sa do obce Tovarné chcú vrátiť a občanom s trvalým pobytom v obci Tovarné.
- 3/ Žiadateľom o prenájom bytu, uvedeným v § 1 tohto VZN môže byť fyzická osoba, ktorá spĺňa nasledovné podmienky:
  - a) podala si písomnú žiadosť o prenájom bytu
  - b) v čase podania žiadosti dovŕšila vek 18 rokov
  - c) je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona 443/2010 je osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima
  - d) je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. b) bod 1,2,3 zákona 443/2010 je osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, aspoň jeden z členov tejto domácnosti

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach prideľovania  
nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávania, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce

e) je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. c) zákona 443/2010 je osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov

f) je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona 443/2010 je osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu

g) žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby majú v čase posudzovania žiadosti príjem za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikne nájom bytu

h) žiadateľ má pravidelný mesačný príjem, ktorým je schopný platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu

i) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči obci Tovarné.

4/ Do zoznamu žiadateľov o byty sa nezaradia osoby, ktoré:

a) porušujú dobré mravy vo svojom bydlisku a jeho okolí

b) boli riešení komisiou verejného poriadku v obci Tovarné

c) nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou

d) nemajú voči obci Tovarné vysporiadané finančné vzťahy

5/ Každý žiadateľ vyplní dotazník (príloha č. 1), ktorý obsahuje údaje a prílohy:

a) meno a priezvisko (rodné priezvisko) žiadateľa

b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav žiadateľa

c) mená a priezviská (rodné priezviska) spoločne posudzovaných osôb v domácnosti, ktorí budú žiť spolu so žiadateľom v byte

d) zamestnanie žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, druh stáleho mesačného príjmu a jeho výška

e) za žiadateľa a spoločne posudzované osoby žijúce v spoločnej domácnosti 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 vznikom nájmu

f) čestné prehlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.

6/ V prípade, že potvrdenie žiadateľa neobsahuje údaje potrebné k rozhodovaniu, poverený pracovník obce, vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v primeranej lehote.

7/ Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia žiadosti na OcÚ v súlade s registratúrnym denníkom.

### § 3

#### Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov

1/ Poverený zamestnanec obce Tovarné, ktorý absolvoval školenie o ochrane osobných údajov na základe registratúrneho denníka zostaví prvotný poradovník podľa prijatia žiadosti na obecný úrad.

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

Na základe žiadosti a príloh preskúma úplnosť a pravdivosť všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu. Vyradí žiadosti, ktoré nespĺňajú podmienky na pridelenie bytu. Na základe takto skompletizovaného zoznamu žiadateľov zostaví poradovník.

2/ Pri zostavovaní poradovníka, konkrétne pre 3-izbové, 2-izbové, 1-izbové nájomné byty

použije nasledujúce kritériá:

- a) poradie prijatia žiadosti na základe registratúrneho denníka
- b) výška mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
- c) bytové podmienky žiadateľa v čase posudzovania žiadosti, respektíve počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorí budú užívať spolu so žiadateľom nájomný byt
- d) žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi z dôvodov na jeho strane
- e) žiadateľ má neúplnú rodinu s jedným, respektíve viacerými maloletými deťmi

**§ 4**

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

1/ Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.

2/ Byty v bytovom dome je možné prenajať len fyzickým osobám za podmienok určených v tomto nariadení.

3/ Prenajímateľom a správcom nájomných bytov v bytovom dome je Obec Tovarné.

4/ Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

5/ Podmienkou užívania nájomných bytov, t.j. žiadateľom a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti je prihlásenie sa na trvalý pobyt v obci Tovarné.

6/ Do nájomných bytov sa na pobyt môžu prihlásiť iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

7/ U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu tretím osobám, výmenu bytov a prevod vlastníckych práv.

8/ Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu a ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu a ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

9/ Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o nájme bytu, jedine z obzvlášť závažných dôvodov, ktoré je povinný uviesť vlastníčkovi bytu.

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach pridelovania  
nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

10/ Obec môže vypovedať nájomnú zmluvu pred ukončením jej platnosti podľa osobitných predpisov § 711 Občianskeho zákonníka.

11/ K termínu skončenia nájmu a v prípade, že nájomca nepožiadá o predĺženie nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave opotrebenia byt odovzdať prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

12/ Akékoľvek úpravy v bytoch budú možné len s výslovným súhlasom obce a na vlastné náklady, ktoré nebudú nárokovateľné v prípade zrušenia, resp. nepredĺženia nájmu.

13/ Nájomcovia bytu dodržia domový poriadok.

## § 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 úhrady 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
- j) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke

2/ Ak žiadateľ odmietne bez dôvodov hodných osobitého zreteľa pridelený nájomný byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka. O posúdení dôvodov odmietnutia rozhoduje prenajímateľ.

3/ Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

4/ Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

5/ Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve je tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 443/2010 Z. z., pričom doba nájmu v týchto prípadoch je desať rokov.

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

6/ O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

7/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z.

8/ Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorej výška je stanovená na štvornásobok mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom sa stanovuje na 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajíateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

9/ Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

10/ Výška nepoužitej zábezpeky bude vrátená do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

11/ Finančnú zábezpeku vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

12/ Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 20. dňa bežného mesiaca. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Tovarné IBAN:SK02 0200 0000 0011 6744 0256, variabilný symbol je číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti priamo do pokladne poverenému pracovníkovi na Obecnom úrade.

13/ Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť pre výkon rozhodnutia.

14/ V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

15/ Cena mesačného a ročného nájmu predmetných nájomných bytov je určená z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Určuje sa podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

Kategória bytu	Eur/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (mesačne)	Eur/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (ročne)
I.	1,9654,-	23,4768,-
II.	Obec nevlastní	Nie je stanovená cena
III.	Obec nevlastní	Nie je stanovená cena
IV.	Obec nevlastní	Nie je stanovená cena

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

16/ Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktorý sa skladá z týchto častí:

Fond opráv bytový:	0,10 Eur/m <sup>2</sup>
Fond opráv spoločný:	0,08 Eur/m <sup>2</sup>
Správa bytov (odpisy, správa účtov a agendy bytov)	0,10 Eur/m <sup>2</sup>

Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte obce účelovo viazané na úhradu nákladov súvisiacich s opravami a správou bytov.

17/ Do maximálnych cien nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, odvoz smeti a splaškov, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácnosti a ďalších služieb na ktorých sa dojedná prenajímateľ s nájomcom.

## § 6

### Zánik nájmu nájomného bytu

1/ Uplynutím doby nájmu.

2/ Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

3/ Písomnou výpoveďou zo strany 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 prenajímateľovi výpoveď doručená.

4/ Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

5/ V prípade úmrtia nájomcu, ak s ním so súhlasom vlastníka byt užívali aj iné osoby, sa následne dohodne ďalší nájomný vzťah, ktorým bude uprednostnený spolubývajúci uvedený v evidenčnom liste k nájomnému bytu.

## § 7

### Záverečné ustanovenia

1/ V prípadoch týmto nariadením neupravených, platia ustanovenia zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov.

2/ Obecné zastupiteľstvo sa uznieslo na tomto VZN uznesením č. 389/2018 zo dňa 16.07.2018, dodatkom č.1 uznesením č.423/2018 zo dňa 24.09.2018 a dodatkom č.2 uznesením č. 15/2019 zo

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tovarné č. 2/2018 o podmienkach prideľovania  
nájomných bytov vo vlastníctve obce postavených s podporou štátu

dňa 18.01.2019, ktorým sa stanovujú podmienky prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce  
Tovarné.

PaedDr. Kvetoslava Mižáková  
starostka obce Tovarné