



**Návrh všeobecne záväzného nariadenia obce Velké Leváře**

**č. x/2023**

**o prideľovaní sociálnych nájomných bytov vo vlastníctve obce  
Velké Leváře**

Zverejnený dňa 13.06.2023

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Levároch v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom фонде rozvoja bývania vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní sociálnych nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľké Leváre:

## ÚVODNÉ USTANOVENIA

### § 1

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky, posudzovanie a postup pridelovania bytov, opakované uzatváranie nájomných zmlúv, výmenu bytov, dobu trvania nájmu a povinnosti nájomcov bytov určených na sociálne nájomné bývanie (ďalej ako „byty“) vo vlastníctve obce Veľké Leváre (ďalej len „obec“), postavených s podporou dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.

2. Obec sa pri prenajímaní nájomných bytov riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## PODMIENKY PRIDELENIA BYTU A UZATVÁRANIE NÁJOMNÝCH ZMLÚV

### § 2

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej ako „žiadosť“) eviduje Obecný úrad vo Veľkých Levároch (ďalej len „úrad“).

2. Žiadosť musí byť vyhotovená v písomnej forme na tlačive, ktorého vzor je zverejnený na webovom sídle obce. K žiadosti je žiadateľ povinný priložiť všetky prílohy uvedené v žiadosti.

3. Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu musí spĺňať podmienky určené v § 4 tohto VZN a podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4. O prijatých žiadostiach vedie úrad osobitnú evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „evidencia“). Úrad po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti o jeho zaradení alebo nezaradení do zoznamu žiadateľov.

5. Žiadateľ je povinný :

a) doplniť na požiadanie úradu neúplne vyplnenú žiadosť,

- b) spolupracovať s úradom pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
- c) v žiadosti uvádzať pravdivé údaje týkajúce sa jeho sociálnej a bytovej situácie a bezodkladne pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti,
- d) doložiť doklady preukazujúce príjem celej domácnosti a to:
- *pri príjmoch zo závislej činnosti* – ročné zúčtovanie dane, resp. daňové priznanie typu A spolu s Potvrdením o podaní daňového priznania,
  - *pri príjmoch z podnikania, z inej samostatnej zárobkovej činnosti, z prenájmu a z použitia diela a umeleckého výkonu, príjmoch z kapitálového majetku a ostatných príjmov* – daňové priznanie typu B spolu s Potvrdením o podaní daňového priznania,
  - *pri poberaní sociálnych, dôchodkových, nemocenských a ostatných dávok* – potvrdenie o výške vyplatených dávok za predchádzajúci kalendárny rok,
- e) preukázať aktuálnosť poberania príjmu ku dňu podania žiadosti (aktuálna pracovná zmluva, trvanie podnikania, aktuálnosť poberania dávok a pod.).

6. Žiadateľ, ktorý si nesplní povinnosti podľa bodu 5, nebude zaradený do evidencie žiadateľov, resp. bude z tejto evidencie vyradený.

7. Úrad nezaradí do evidencie žiadost' žiadateľa, ktorý je v omeškaní s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči obci, vrátane príslušenstva.

8. Úrad vyradí z evidencie žiadost' žiadateľa, ktorý sa po zaradení žiadosti do evidencie žiadateľov dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči obci, vrátane príslušenstva.

9. Úrad písomne informuje žiadateľa o nezaradení jeho žiadosti alebo o vyradení jeho žiadosti z evidencie žiadateľov a o dôvode nezaradenia alebo vyradenia do 30 dní odo dňa vyradenia žiadateľa z evidencie alebo nezaradení žiadosti do evidencie.

### § 3

1. O pridelení bytov žiadateľom rozhoduje starosta obce na základe návrhu Komisie pre zdravotnú, sociálnu a bytovú starostlivosť, k čomu ho obecné zastupiteľstvo týmto VZN poveruje.

2. Hospodárenie s bytmi, prevádzku, údržbu a správu bytov zabezpečuje obec prostredníctvom úradu.

3. V prípade naliehavej nepriaznivej sociálnej situácie žiadateľa, vyžadujúcej okamžité riešenie, môže starosta obce uzatvoriť nájomnú zmluvu so žiadateľom na základe prípadu hodného osobitného zreteľa. Z tohto dôvodu môže byť pridelený byt občanovi obce, ktorý stratil bývanie v dôsledku požiaru, záplav, živelnej pohromy alebo iných nepredvídateľných okolností

a to na dobu trvania osobitného zreteľa. Za prípad hodný osobitného zreteľa sa považuje aj ak žiadateľ zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce. Obec môže takto prenajať maximálne 4 byty.

#### § 4

1. Nájomcom bytu môže byť len fyzická osoba:

a) žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) žijúca v domácnosti s mesačnými príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak:

I) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

II) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

III) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. Obec môže na účely uvedené v § 4 ods 1. písm. b) prenajať maximálne 2 byty;

c) osoba ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a spĺňa podmienky podľa §22 ods. 3. písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z.,

e) 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)

f) osoba ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

2. Pri zisťovaní príjmov 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 vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 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.

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 bode 1. sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

5. Žiadateľ ani žiadny člen domácnosti žiadateľa nesmie mať vlastnícky alebo nájomný vzťah k inému bytu alebo rodinného domu, čo potvrdí pri žiadosti o pridelenie bytu čestným vyhlásením. Existencia minoritných podielov alebo vysvetliteľných rodinných pomerov, napr.

rozvodové konanie a s ním spojené vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov, sa bude posudzovať individuálne a nezakladá prekážku na pridelenie bytu.

6. 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. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo

b) ak nájomca je osobou podľa bodu 1. písm. d) ktorej sa prenájíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

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. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

8. Záujemca o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je povinný podať žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorá je zverejnená na webovom sídle obce, do jedného mesiaca od doručenia informácie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

9. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 8. 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:

a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti nájomcu podľa bodu 1. písm. a),

b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti nájomcu podľa bodu 1. písm. b) a písm. c.)

10. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 bod 1. tohto nariadenia, môže obec uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

## **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

### **§ 5**

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:

- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,

- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- skončenie nájmu,
- spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
- dohodu o finančnej zábezpeke,
- vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

2. Finančná zábezpeka je stanovená vo výške 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 priamo nesúvisí s užívaním nájomného bytu.

3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte v banke zriadenom na tento účel.

4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

5. V prípade, ak sa žiadateľ do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedostaví k jej uzatvoreniu s výnimkou dôvodu hodného osobitného zreteľa, alebo odmietne uzatvoriť zmluvu bez vážnych dôvodov, hoci táto zodpovedá jeho žiadosti, bude vyradený z evidencie a obec vyzve k uzavretiu nájomnej zmluvy v poradí ďalšieho žiadateľa.

6. Nájomca a všetci členovia jeho domácnosti sú povinní do jedného mesiaca od podpísania nájomnej zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt na adrese bytového domu, ak ho doteraz nemajú kdekoľvek v obci Veľké Leváre. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomný vzťah zanikne.

7. Pri nájomných bytoch nie je možné realizovať prechod nájmu podľa § 706 Občianskeho zákonníka, nie je možné realizovať prevod vlastníckeho práva k bytu a výmena bytov je možná len so súhlasom prenajímateľa.

8. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, majú právo vstupu do nájomného bytu po predchádzajúcom oznámení, zamestnanci veriteľa – Štátneho fondu rozvoja bývania, zamestnanci Ministerstva dopravy a výstavby SR, zamestnanci obce a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly spôsobu a formy užívania bytu, technického

stavu nájomného bytu, vykonania potrebných opráv a za účelom inventarizácie. Nájomca je povinný kontrolu, resp. inventarizáciu umožniť.

9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie bytovej náhrady v prípade skončenia nájmu.

10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom v plnom rozsahu nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## **§6**

1. Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. Nájom bytu na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.

3. V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená prvá upomienka. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní, zašle sa mu druhá upomienka. Pokiaľ nájomca po druhej upomienke neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme bytu s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v § 6 tohto VZN.

5. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

### **§ 7**

1. Toto nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. xx/2023 zo dňa xx.06.2023.

2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.8.2023.

Vo Veľkých Levároch dňa xx. xx. 2023

Ing. Richard Nimsch  
starosta obce