

# Obec Jahodná



## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE č. 6/2022

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov  
v Bytovom fonde obce Jahodná“,

**1. januára 2023**

- Uznesenie OZ č. OZ-33/2022
- VZN č. 6/2022

Obecné zastupiteľstvo obce Jahodná na základe originárneho výkonu samosprávy podľa § 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 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“)

## § 1

### Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu sa postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona **o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.**
3. Nájomné bytové domy sú vo vlastníctve obce Jahodná (ďalej len „obce“).
4. Zoznam bytových domov a bytov v **bytovom fonde** obce Jahodná (ďalej len „bytový fond“), ako aj podrobné informácie o nich, vrátane označenia bytov, ktoré spĺňajú podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej ako „bezbariérový byt“) sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN. Zoznam bytov sa mení uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jahodná (ďalej len „obecné zastupiteľstvo“).
5. Informácie o výške **nájomného** za bytové priestory v bytovom fonde obce Jahodná sú uvedené v prílohe č. 2 tohto VZN. Výška nájomného sa určuje a mení uznesením obecného zastupiteľstva.
6. Obec Jahodná (ďalej ako „obec“ alebo „prenajímateľ“) zachová odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po dobu minimálne 30 rokov **nájomný charakter** bytov u všetkých bytových jednotkách a minimálne po túto dobu platí zákaz prevedenia týchto bytov do osobného vlastníctva.

## § 2

### Všeobecné podmienky nájmu a spôsob užívania bytov

1. Byty v bytovom fonde je možné užívať len v rámci **nájomného vzťahu**.
2. Prenajímateľom bytov v bytových domoch je obec Jahodná, ktorá sa zaväzuje, že od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
3. Správu nájomných bytových domov obstaráva pre obec obecný úrad (ďalej len „správca“).
4. Starosta obce uzatvára nájomné zmluvy s nájomcami a to v mene obce, t.j. v mene prenajímateľa, a to na základe uznesenia OZ o pridelení bytu.
5. Nájomcov určí Obecné zastupiteľstvo zo zoznamu žiadateľov.
6. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan

- nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, prenajímateľ uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
7. Byty v bytovom fonde je možné prenechávať do nájomu len **fyzickým osobám** (ďalej len „nájomca“) splňujúcim podmienky § 22 ods. 3 č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákona o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:
    - a. žiadateľ je občan Slovenskej republiky,
    - b. žiadateľ nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
    - c. ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky.
  8. **Oprávnenou fyzickou osobou** podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania je:
    - 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
      - I. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
      - II. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
      - III. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.
  9. **Príjmy žiadateľa** a príjmy osôb s ním bývajúcich sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 125/1998 Z. z.) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

Okrem podmienok bodu 8 oprávnenou fyzickou osobou na prenájom bytových priestorov v bytovom fonde obce Jahodná je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najmenej vo výške súhrnu životného minima domácnosti a nájomného a ceny za služby poskytované s užívaním bytu.
  10. Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom **nájomnú zmluvu** podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iné obsahuje:
    - a. začiatok nájmu,
    - b. dobu nájmu,
    - c. výšku a splatnosť mesačného nájomného,
    - d. podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
    - e. výšku a splatnosť úhrady za plnenia 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 vybavenia nájomného bytu,
    - h. skončenie nájmu,
    - i. spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky (kaucie),
    - j. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
  11. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci **finančnú zábezpeku (kauciu)** vo výške šesťmesačného nájomného v lehote určenej obcou, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky (kaucie) nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. V tejto výške musí zostať finančná zábezpeka (kaucia) počas celej doby trvania nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude zúčtovaná do 30 dní po skončení nájmu. Pred skončením nájmu je zakázané použiť finančnú zábezpeku (kauciu) na iný účel.

12. Nájomná zmluva v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka sa uzatvára vždy dobu **určitú**. Nájomné zmluvy podľa tohto VZNO budú uzavreté s nájomníkmi všetkých nájomných bytov s platnosťou od 1. januára na jeden rok a môžu byť predĺžené vždy na jeden rok okrem prípadov:
- ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím v zmysle § 12 ods. 2 písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania
  - ak nájomcom je osoba ktorej sa poskytuje bytová náhrada zmysle § 12 ods. 2 písm. b) a § 22 ods. 3) písm. d) zákona o dotáciách na rozvoj bývania pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže byť najviac desať rokov.
- Pri uvoľnení sa nájomného bytu pred uplynutím dohodnutej doby sa zmluva s novým nájomcom uzavrie na určitú dobu na dobu platnosti nájomných zmlúv s ostatnými nájomníkmi.
13. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na **opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**, pri splnení podmienok nájomnej zmluvy a zákona o dotáciách na rozvoj bývania. Zároveň je prenajímateľ povinný informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred ukončením nájomnej zmluvy o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu nájomného.
14. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné na základe uznesenia OZ pri súčasnom splnení týchto podmienok:
- nájomca splňuje podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
  - nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
  - nájomca má trvalý pobyt na území obce,
  - nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci, vrátane nedoplatku na nájomnom
  - nájomca naďalej spĺňa podmienky určené v tomto VZN,
  - nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
15. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 13 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 8 VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
16. V nájomných bytoch **nemožno bez písomného povolenia prenajímateľa**:
- prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (napr. manžel, druh, deti a pod.)
  - realizovať medzi nájomníkmi prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
17. K termínu **skončenia nájmu** je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Odovzdanie bytu sa vykoná zápisnične, do zápisnice sa uvedú prípadné poškodenia bytu.
18. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom, nájomca **je povinný vrátiť** bytové priestory v stave zodpovedajúcim bežnému opotrebeniu a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevypraxe, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň nasledujúci po skončení nájmu. V takomto prípade prenajímateľ uskladní bytové zariadenie nájomcu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a vyzve nájomcu na jeho prevzatie najneskôr do jedného mesiaca. Ak nájomca bytové zariadenie neprevezme do jedného mesiaca od oznámenia, prenajímateľ môže s týmto nakladať podľa vlastného uváženia.

19. Podrobnosti o výkone práv a povinností užívateľov bytov upravuje **Domový poriadok** bytového fondu obce Jahodná (Príloha č. 4).

### § 3

#### **Prijímanie a posudzovanie žiadostí, evidencia žiadateľov o nájomný byt**

1. **Žiadosti** o pridelenie nájomného bytu sa podávajú obci v písomnej podobe. Obec vedie evidenciu žiadostí podľa dátumu podania žiadosti.
2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu prerokúva obecné zastupiteľstvo a rozhoduje o ich zaradení do **zoznamu žiadateľov** o pridelenie nájomného bytu podľa § 3 ods. 3. Skoršie podané žiadosti sa vybavujú prednostne.
3. Obec vedie dva zoznamy žiadateľov o pridelenie nájomného bytu:
  - a. zoznam žiadateľov s trvalým pobytom na území obce Jahodná,
  - b. zoznam žiadateľov bez trvalého pobytu na území obce Jahodná.
4. V prípade **uvolnenia nájomného** bytu obec vyzve žiadateľa v poradí na doloženie nasledujúcich dokladov:
  - a. popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledné 3 roky spolu s odôvodnením bytovej potreby žiadateľa (Príloha č. 3),
  - b. potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
  - c. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
  - d. iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
  - e. žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
5. Pri pridelení bytov sa uprednostňujú žiadatelia s trvalým pobytom na území obce Jahodná (§ 3 ods. 3 bod a) a žiadatelia nezaopatrenými deťmi navštevujúcimi predškolské alebo školské zariadenie na území obce. Pri pridelení bezbariérových bytov sa uprednostňujú žiadatelia s ťažkým zdravotným postihnutím.
6. Ostatných prípadoch (napr. sťažené životné okolnosti žiadateľa) môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o uprednostnení žiadateľa pri prideľovaní nájomného bytu.
7. Obec skontroluje úplnosť doložených dokladov podľa § 3 ods. 4 VZN a v prípade, že nie sú doložené všetky potrebné doklady, vyzve žiadateľa so stanovením primeranej lehoty na ich doplnenie.
8. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
9. OZ môže odmietnuť žiadosť o pridelenie nájomného bytu a žiadateľa nezradiť do zoznamu, ak existujú dôkazy alebo podozrenie, že žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti vzhľadom na svoju povahu alebo správanie sa v minulosti nebude dodržiavať Domový poriadok osobitným zreteľom na dobré susedské vzťahy.

### §4

#### **Nájomné**

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť **nájomné** a **cenu služieb** poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Cena mesačného nájomného sa určí podľa prílohy č. 2 tohto VZN.

3. Nájomné zahŕňa odvod do Fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výška a využitie sú popísané v **§ 5 tohto VZN**.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
5. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
6. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad a za prípadné poškodenie bytu sa od budúceho nájomcu vyžiada finančná zábezpeka (kaucia), a to vo výške 6 mesačného nájomného, ktoré treba zaplatiť vopred, najneskôr 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

## **§ 5**

### **Fond prevádzky, údržby a opráv**

1. Obec z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z. z. v pl. znení je povinná vytvoriť „**Fond prevádzky, údržby a opráv**” ročne minimálne vo výške 2 % nákladov na obstaranie nájomného bytu..
2. Obec počas 30 rokov zabezpečí užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej ku kolaudačnému konaniu a príslušných právnych predpisov.
3. **Drobné opravy** v nájomnom byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
4. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných domov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
5. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
  - a. prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
  - b. bleskozvodov,
  - c. elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
  - d. plynových kotlov a komínov.
6. Obec môže disponibilné finančné prostriedky na účte fondu opráv použiť dočasne aj na iný účel, so súhlasom obecného zastupiteľstva.

## **§ 6**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tohto všeobecného záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Jahodná.
2. VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Jahodnej uznesením číslo OZ-33/2022 zo dňa 14.12.2022.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN číslo 1/2021 zo dňa 11.11.2021.
4. VZN nadobúda účinnosť dňa **1. januára 2023**.
5. Úplné znenie VZN č. 6/2022 bude prístupné na obecnom úrade v Jahodnej a na internetovej stránke obce [www.obcejahodna.sk](http://www.obcejahodna.sk).

V Jahodnej, dňa 15.12.2022

.....  
**Ing. Jarmila Ribánszký**  
starostka obce