

# OBEC BAJTAVA



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Bajtava

číslo 4 /2021

***o podmienkach pridelovania nájomných bytov  
obstaraných z verejných prostriedkov***

*Dňom vyvesenia návrhu VZN začína plynúť 10 dňová lehota, počas ktorej môžu FO a PO uplatniť pripomienku k návrhu v písomnej podobe, elektronicky alebo ústne do zápisnice na Obecnom úrade v kancelárii OcÚ v Bajtave. Návrh bol zverejnený dňa 12.10.2021*

Návrh :

Vyvesený dňa : 12.10.2021

Zvesený dňa: 29.10.2021

Obec Bajtava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

## Všeobecne záväzné nariadenie Obce Bajtava číslo 4 /2021

### *o podmienkach pridel'ovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov*

#### **Článok 1 Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce Bajtava (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri pridel'ovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve obce (ďalej len „nájomných bytov“), opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu, výmene nájomného bytu, doby trvania nájmu a povinnostiach nájomcov, ktorým boli pridelené nájomné byty vo vlastníctve obce Bajtava, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „podpora ŠFRB“) z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „dotácia“), a z rozpočtových prostriedkov obce Bajtava. Nájomný byt pre sociálne účely je byt obstaraný s použitím verejných prostriedkov a určený na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Bajtava s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Nájomné byty postavené s podporou štátu a z úveru a vlastných prostriedkov sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do vlastníctva nájomcov najmenej po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (§ 5, ods. 1, písm. i/ Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania).
4. Obec Bajtava ako vlastník bytov prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.
5. Správu bytov vykonáva obchodná spoločnosť, Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1 /939, 943 01 Štúrovo, IČO: 36 753 491, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vl.č.19627/N / /ďalej len „správca“/ na základe mandátnej zmluvy.

#### **Článok 2 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom**

1. Sociálne bývanie je obstarané použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb , ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastnými prostriedkami a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 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 ods. 1 je
  - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima,
  - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima ak:
    - ba) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
    - bb) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
    - bc) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie , kultúrnu alebo ochranu obyvateľov obce.
4. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovou činnou osobou
5. Pri zisťovaní príjmov podľa ods.3 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa §3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č. 601/2003 Z.z.“). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z.z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
6. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
7. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Bajtava, ale tiež i pre ostatných občanov v SR.
8. Ak prenajímateľ bude chcieť prenajaté byty predať za zostatkovú cenu, zaväzuje sa , že nájomca má na ich odkúpenie predkupné právo a prenajímateľ mu ich na predaj ponúkne, ako prvému.

## **Článok 2**

### **Evidencia žiadostí o byt vo vlastníctve obce**

1. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom (ďalej len „žiadateľ“) podáva žiadosť o pridelenie nájomného bytu písomne. Tlačivo si môže žiadateľ prevziať na Obecnom úrade v Bajtave, taktiež je zverejnené na oficiálnej stránke obce Bajtava - [www.bajtava.sk](http://www.bajtava.sk). Vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže žiadateľ zaslať

poštou, elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne podať na Obecný úrad v Bajtave.

2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu vrátane príloh musí byť podaná na predpísanom tlačíve, ktoré je prílohou č. 1 tohto VZN.  
Povinnými prílohami k žiadosti sú:
  - a) čestné vyhlásenia o majetkových pomeroch žiadateľa (z ktorých je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu
  - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
  - c) doklad o výške mesačných príjmov všetkých osôb uvedených v žiadosti (okrem nezaopatrených detí) za predchádzajúci kalendárny rok,
  - d) držiteľ preukazu ZŤP predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia,
  - e) ak žiadajú o pridelenie nájomného bytu fyzické osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť a súčasne nie sú manželmi, podmienkou pre uzavretie nájomnej zmluvy je čestné vyhlásenie o spoločnej domácnosti
3. Obec Bajtava preverí úplnosť údajov uvedených v žiadosti. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky tohto VZN obec zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
4. 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. Pri prehodnotení nekompletných podkladov vyzve obecný úrad žiadateľa o doplnenie.
5. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomné byty.
6. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
7. Žiadateľ je povinný bezodkladne, najneskôr však do 30 dní od ich vzniku, nahlásiť všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby, osôb, ktoré so žiadateľom budú žiť v spoločnej domácnosti, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby, a to v rozsahu podanej žiadosti.

### **Článok 3**

#### **Postup pri pridelení nájomných bytov z poradovníka**

1. Obec Bajtava zhodnotí aktuálne spĺňanie podmienok stanovených týmto VZN pre účely pridelenia nájomného bytu žiadateľovi umiestneného v poradovníku na prvom mieste.
2. Pridelenie nájomného bytu po prehodnotení zaevidovaných žiadostí schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Bajtava.
3. Ak žiadateľ prestal spĺňať podmienky pre pridelenie nájomného bytu stanovené týmto nariadením, bude vyradený z poradovníka žiadateľov.

4. Žiadateľ v čase pridelenia nájomného bytu nemôže mať finančné záväzky voči obci staršie ako 3 mesiacov , ktoré sú po lehote ich splatnosti.
5. V prípade, že žiadateľ zaradený do schváleného poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na I. mieste neprejaví v čase uvoľnenia nájomného bytu o tento byt záujem a vzdá sa svojho poradia v prospech žiadateľa nasledujúceho v poradovníku za ním, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a žiadosť bude vyradená z evidencie.

#### **Článok 4** **Finančná zábezpeka**

1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu , je povinný uhradiť na účet obce, alebo do pokladne obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu.
3. Ak nedôjde uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec Bajtava povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne žiadateľovi vrátiť.
4. Finančnú zábezpeku vedie Obec Bajtava na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

#### **Článok 5** **Podmienky nájomného vzťahu**

1. Nájomné byty v bytovom dome je možné užívať na základe nájomného vzťahu, ktorý vznikne na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy.
2. Nájomnú zmluvu uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený .
3. Na práva a povinnosti ktoré vznikajú 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 tieto náležitosti :
  - a. začiatok nájmu,
  - b. dobu nájmu,
  - c. výšku mesačného nájomného,
  - d. podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,
  - e. výšku 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 vybavenie nájomného bytu
  - h. skončenie nájmu,
  - i. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

5. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky , okrem prípadu ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt, ktorý spĺňa všeobecné technické podmienky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované zatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a tohto VZN. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec ako prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.
7. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na nájomný byt podľa ods. 5 môže obec Bajtava 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. a/ tohto VZN.
  - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. b/ tohto VZN.
8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca byť ( v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich ) v pracovnom pomere, samostatne zárobkovou činnou osobou, vedený na úrad práce alebo byť poberateľom dôchodku ( invalidného, starobného).
9. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke , ktorá nesmie presahovať výšku šesťmesačného nájomného.
10. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## **Článok 6**

### **Výmena nájomných bytov**

1. Žiadosť o výmenu nájomného bytu žiadateľ podáva na predpísanom tlačive, ktoré bude obsahovať podrobné informácie o súčasnej bytovej a finančnej situácii žiadateľa vrátane všetkých osôb žijúcich v spoločnej domácnosti. Tlačivo si môže žiadateľ prevziať na Obecnom úrade v Bajtave, taktiež je zverejnené na oficiálnej stránke obce Bajtava - [www.bajtava.sk](http://www.bajtava.sk). Vyplnenú žiadosť o výmenu nájomného bytu môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne podať na Obecný úrad v Bajtave.
2. Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu práva nájmu overuje okolnosti a predpoklady výmeny.
3. Výmena nájomných bytov sa môže uskutočniť len v súlade s ustanoveniam Občianskeho zákonníka, len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytového fondu, to je uznesením OZ.

4. Podmienky pre výmenu nájomného bytu, ktoré musí žiadateľ a všetky osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, splňať:
  - a) má platnú nájomnú zmluvu a ku dňu podania žiadosti o výmenu nájomného bytu má uhradené všetky záväzky voči obci Bajtava (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a iné),
  - b) nie je vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu,
  - c) uhrádza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Pred výmenou bytu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi obhliadku nájomného bytu za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.
6. V prípade už zrealizovanej výmeny bytu, o ďalšiu môže nájomca požiadať až o 2 roky.

## **Článok 7**

### **Zánik nájmu**

1. Nájom nájomného bytu zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu predĺžená podľa tohto VZN,
  - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu , nájom bytu sa v tomto prípade končí posledný dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola výpoveď doručená
  - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak :
  - a) nájomca nespĺňa podmienky podľa zákona a tohto VZN
  - b) nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti , hrubo poškodzuje prenajatý byt , jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov , ohrozuje bezpečnosť , alebo porušuje dobré mravy v dome ,
  - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu , najmä tým , že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace , alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa ,
  - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie,
  - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
  - f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať , alebo ak byt vyžaduje opravy , pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď , skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akýchkoľvek dôvodov, s výnimkami podľa osobitného zákona.

**Článok 7**  
**Osobitné ustanovenia**

1. Počas doby , po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu ( najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia ), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, obce Bajtava a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

**Článok 8**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Bajtave dňa 28.10.2021 číslo uznesenia 169/2021.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom po jeho zverejnení na úradnej tabuli obce.
3. Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 1/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.

V Bajtave, dňa 28.10.2021

Jozef Benkó  
starosta obce

Schválené VZN  
Vyvesené dňa : 29.10.2021  
Zvesené dňa : 15.11.2021