

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE O PRIDEĽOVANÍ NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE

---

Obec Sečianky podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, podľa § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých bytových pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto

## **Všeobecne záväzné nariadenie obce Sečianky č. 5/2022 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Sečianky**

### **Článok 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce Sečianky je úprava spôsobu pridelovania:
  - a) nájomných bytov
  - b) nájomných bytov, na výstavbu ktorých boli použité prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácia na obstaranie bývania.

### **Článok 2**

#### **Postup pri evidovaní žiadostí o byt**

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len občan, ktorý dovŕšil 18 rokov veku, alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná na predpísanom tlačive, ktoré je prílohou č.1 tohto VZN, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná žiadateľom.
3. Zoznam uchádzačov o byt je evidencia všetkých žiadateľov o byt, ktorú vedie obec Sečianky. Žiadateľ o byt musí splniť nasledujúce podmienky pre zápis do zoznamu uchádzačov o byt:
  - a) nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území obce,
  - b) nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve obce, alebo bytového družstva,

- c) nemá voči obci Sečianky nedoplatky na daniach, poplatkoch, alebo sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie,
- d) nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil, alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome,
- e) nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné vrátane úhrady za služby spojené s nájmom bytu, alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,
- f) nemal v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka.

Splnenie uvedených podmienok žiadateľ preukazuje čestným vyhlásením, ktoré je prílohou č.2 tohto VZN.

4. Žiadateľ je povinný :

- a) spolupracovať pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
- b) pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia v zozname uchádzačov o byt, a to každý rok odo dňa podania žiadosti o byt.

5. Nesplnenie si uvedených povinností má za následok zamietnutie žiadosti, alebo vyradenie zo zoznamu uchádzačov o byt.

### **Článok 3**

#### **Podmienky pridelenia nájomného bytu**

1. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný po vyzvaní doložiť:

- a) doklad preukazujúci schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (pracovný pomer, osoba samostatne zárobkovo činná, poberanie dôchodku, materského príspevku, alebo obdobný príjem),
- b) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ, spoločne posudzovaná osoba alebo člen rodiny, je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
- c) doklady potrebné na posúdenie žiadosti (napr. právoplatné rozhodnutia súdu o výživnom, o rozvoде a iné dokumenty ovplyvňujúce posudzovanie žiadosti),
- d) v prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na obstaranie bývania je žiadateľ povinný doložiť svoj mesačný príjem a príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>(1)</sup> platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>(2)</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberal.

## **Článok 4**

### **Spôsoby pridelovania nájomných bytov**

1. Novopostavené alebo zrekonštruované nájomné byty sú ich užívateľom pridelované na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva ak v tomto VZN nie je ustanovené inak.
2. Pokiaľ dôjde k uvoľneniu nájomného bytu, o jeho ďalšom pridelení rozhoduje starosta/starostka obce v spolupráci s obecným zastupiteľstvom.
3. Zoznam odporučených žiadostí na pridelenie bytu je zoznam žiadateľov zaradených do zoznamu uchádzačov o byt, ktorý pripravuje obec Sečianky z preverených žiadostí o pridelenie bytu.
4. Obecné zastupiteľstvo obce Sečianky je svojim uznesením oprávnené prideliť byt vo výnimočných prípadoch naliehavej potreby obce, ale i žiadateľa :
  - a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
  - b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom v záujme obce podieľa na jeho rozvoji v rozhodujúcich oblastiach života obce,
  - c) zabezpečenie náhradného bytu nájomcom v domoch určených na rekonštrukciu, prípadne na predaj.
5. Obecné zastupiteľstvo svojim uznesením je zároveň oprávnené prideliť byt i osobe, ktorá:
  - a) pre potreby obce dobrovoľne uvoľní byt o väčšej alebo menšej podlahovej ploche,
  - b) má trvalo podstatne zhoršený zdravotný stav (táto podmienka sa vzťahuje aj na ostatné osoby bývajúce v spoločnej domácnosti).

## **Článok 5**

### **Postup pri spôsobe pridelovania nájomných bytov žrebovaním**

1. Komisia, menovaná starostom obce, posudzuje podané žiadosti o pridelenie bytu a pri rozhodovaní zohľadní najmä tieto kritériá naliehavosti potreby pridelenia bytu:
  - a) či je žiadateľom rodina s maloletými deťmi, alebo druh a družka s maloletými deťmi,
  - b) či je žiadateľom mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov,
  - c) zdravotný stav žiadateľa, spoločne posudzovanej osoby alebo člena rodiny,
  - d) doba podanej žiadosti,
  - e) majetkové, príjmové a iné podmienky, ktoré majú vplyv na pridelenie obecného nájomného bytu

f) žiadateľ nemá voči obci Sečianky nedoplatky na daniach, poplatkoch.

2. Komisia na základe žiadostí a predložených dokumentov stanoví poradie uchádzačov o obecný nájomný byt a navrhne starostovi obce vydanie rozhodnutia o pridelení bytu.

3. Uchádzači, ktorým bolo schválené pridelenie bytu budú vyzvaný na splnenie podmienok k podpisu nájomnej zmluvy podľa tohto VZN. Ak uchádzač do stanoveného termínu nesplní podmienky pridelenia bytu (najmä úhrada zábezpeky, prihlásenie na trvalý pobyt), bude pridelenie bytu ponúknuté nasledovnému uchádzačovi v zozname uchádzačov.

## **Článok 6**

### **Povinnosti uchádzačov o pridelenie nájomného bytu**

1. Uchádzač o pridelenie nájomného bytu a osoby uvedené v nájomnej zmluve sú povinní pred podpísaním nájomnej zmluvy nahlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu v súlade so zákonom č. 253/1998 Z.z. ohlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších predpisov.

2. Obec, ako vlastník bytového fondu v majetku obce Sečianky uzatvorí s budúcim nájomcom nájomnú zmluvu. Obec bude vykonávať vo vlastnom mene všetky právne úkony súvisiace so správou bytového fondu a je povinná riadiť sa pri tom platnými právnymi predpismi, resp. poverí správou bytového fondu inú právnickú osobu.

3. Nevyhnutné náležitosti pre uzatvorenie nájomnej zmluvy a nájomnú zmluvu je nájomca povinný uzatvoriť do 30 dní od prevzatia rozhodnutia o pridelení nájomného bytu. V prípade márneho uplynutia tejto lehoty stráca občan právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy s výnimkou ak k uplynutiu lehoty dôjde z dôvodov, na ktorých občan nenesie zavinenie. Ak určený nájomník bez objektívnych príčin neuzatvorí nájomnú zmluvu, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu.

## **Článok 7**

### **Povinné náležitosti nájomnej zmluvy**

1. Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, a to 3 roky.

2. V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na obstaranie bývania, bude nájomná zmluva uzatvorená v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov aktuálnej právnej normy.

3. Nájomná zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, jej účinnosť je však podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Sečianky.

## **Článok 8**

### **Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiada nájomca obec Sečianky najneskôr 1 mesiac pred ukončením nájmu na predpísanom tlačive, ktoré je prílohou č.3 tohto VZN a doloží potrebné doklady.

2. V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na rozvoj bývania, bude nájomná zmluva opakovane uzatvorená v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov aktuálnej právnej normy.

3. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky), nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy môže zástupca obce, alebo ním poverená osoba skontrolovať stav bytu.

## **Článok 9**

### **Výmena bytov**

1. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomcovia v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytového fondu. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.

2. Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomcov. Súhlas s výmenou bytov musia podpísať všetci účastníci dohody o výmene bytov.

3. Platí, že užívatelia bytov, ktorí žiadajú ich výmenu, poznajú stav meneného bytu, a preto nemôžu požadovať opravy bytu na účet obce Sečianky.

## **Článok 10**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zaniká v zmysle ustanovenia §710a§711 Občianskeho zákonníka.
2. Ak dôjde u nájomcu k zmene podmienok, za ktorých bol nájomný byt pridelený a nájomca prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, je povinný túto skutočnosť oznámiť do 30 dní obci Sečianky písomnou formou.
3. V prípade ak nájomca prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

## **Článok 11**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov aktuálnej právnej normy. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.
2. Obec Sečianky je oprávnená prenajať byt fyzickej osobe na účely sociálneho bývania. Oprávnenou fyzickou osobou je:
  - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a najmenej vo výške 1,3 násobku životného minima;
  - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima a najmenej vo výške 1,3 násobku životného minima, ak:
    1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce Sečianky,
  - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 48 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

3. Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima platných k 31.decembru predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na obstaranie bývania, je občan, ktorému je pridelený nájomný byt povinný uhradiť na účet obce Sečianky finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného a najneskôr do 15 dní odo dňa prevzatia oznámenia o pridelení nájomného bytu a výzvy na uhradenie finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka musí byť uhradená pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec Sečianky povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec Sečianky ako vlastník bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
6. 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 Sečianky na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
7. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
8. Obec Sečianky zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania boli využívané na nájom počas 40 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.
9. Obec Sečianky ako vlastník bytu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.

## **Článok 12**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Právne vzťahy neupravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami ostatných súvisiacich platných právnych predpisov.

2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva obce Sečianky č. 96/2022.

3. Všeobecne záväzné nariadenie obce nadobúda účinnosť dňa 1.7.2022.

V Sečiankach, 14.6.2022

.....  
PhDr. Jozef Deák  
starosta obce Sečianky

- 1) § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 2) § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 3) § 685 Občianskeho zákonníka
- 4) § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 5) Zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.



## Obec Sečianky

ŽIADOSŤ O PRIDELENIE BYTU

Reg. zn: .....

Meno a Priezvisko uchádzača:	Rodné číslo:		
Trvalý pobyt: _____	Bývam: a) v podnájme b) u rodičov c) iné: .....		
Telefonický kontakt:			
Prechodný pobyt:	Rodinný stav: Dátum sobáša:		
Zamestnávateľ:	Potvrdenie zamestnávateľa:		
Požadovaný počet izieb: ..... izbový byt			
Meno a priezvisko manžela/ky, druha/družky:	Rodné číslo:		
Zamestnávateľ:	Potvrdenie zamestnávateľa:		
Mená a priezviská detí:	Rodné čísla detí:		
Do prideleného bytu sa nast'ahujú spolu ..... osoby.			
Odôvodnenie žiadosti:			
V DOTERAJŠOM BYTE BÝVAJÚ NASLEDOVNÍ PRÍSLUŠNÍCI RODINY			
Meno a priezvisko	Rodné číslo	Zamestnávateľ	Vzťah k uchádzačovi

V Sečiankach dňa

.....

podpis žiadateľa

## ČESTNÉ VYHLÁSENIE

**Dolu podpísaný (á)**.....

**bytom:**.....

**číslo OP:**.....

**rodné číslo:**.....

vyhlasujem, že:

- nie som, a uplynulé 3 roky som nebol vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky, obce
- nie som nájomcom ani spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve obce,
- nemám voči obci Sečianky nedoplatky na daniach, poplatkoch, a nevedie sa proti mne súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie,
- nebol/a/ som v minulosti nájomcom bytu, ktorý som znehodnotil/a/, poškodil/a/ a v minulosti som protiprávne neobsadil/a/ byt, alebo hrubo porušoval/a/ domový poriadok v bytovom dome,
- nebol/a/ som v minulosti nájomcom bytu, v ktorom som riadne neplatil/a/ nájomné vrátane úhrady za služby spojené s nájmom bytu, alebo som prenechal/a/ byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,
- nemal/a/ som v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka

Vyhlásenie sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na manžela/ku/ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>(1)</sup>

### POUČENIE !

Kto úmyselne uvedie nesprávny alebo neúplný údaj pred štátnym orgánom, pred orgánom obce alebo organizáciou za účelom získania neoprávnenej výhody, dopustí sa priestupku, za ktorý možno uložiť pokutu do výšky 99 €. Potvrdzujem, že som bol/a/ poučený/á/ v súlade s ustanovením §39 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní o právnych následkoch nepravdivého čestného vyhlásenia.

V Sečiankach dňa

.....  
meno priezvisko, podpis

<sup>1)</sup>•\* § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

## Obec Sečianky

## ŽIADOSŤ O OPAKOVANÉ UZATVORENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

Reg. zn:.....

Meno a priezvisko nájomcu:		Rodné číslo:	
Adresa: _____		Číslo domu: Číslo bytu: Poschodie:	
Telefonický kontakt		Rodné číslo:	
Spoločný nájomca:		Rodné číslo:	
Príslušníci spoločnej domácnosti:			
Priezvisko, meno:	Rodné číslo:	Vzťah k nájomcovi:	
Vyjadrenie obce Sečianky:			
Vyjadrenie k plateniu miestnych poplatkov za komunálne odpady:			
Pôvodná nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú od ..... do .....			
V Sečiankach			
dňa .....		.....	
		podpis nájomcu	