

# **OBEC TUŽINA**

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

**č. 1/2019**

### **O NAKLADANÍ S NÁJOMNÝMI BYTMI VO VLASTNÍCTVE OBCE TUŽINA**

Dátum zverejnenia návrhu VZN: 22. 12. 2018

Dátum schválenia VZN: 07. 01. 2019

Dátum vyvesenia: 08. 01. 2019

Dátum účinnosti VZN: 22. 01. 2019

Obec Tužina na základe § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2019 O nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Tužina**

### Článok 1.

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Obec Tužina (ďalej len „obec“) s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v katastrálnom území Tužina prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDVaRR SR a vlastných finančných prostriedkov zrealizovalo výstavbu nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
2. Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Tužina (ďalej len „VZN“) upravuje evidenciu žiadostí, podmienky pridelenia, správu nájomných obecných bytov, vznik a zánik nájmu, dĺžku nájmu, opakovanie nájmu, starostlivosť o byty v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
3. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

### Článok 2.

#### **Podmienky nájmu bytov**

1. Nájomné byty sú určené predovšetkým na sociálne bývanie. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarieť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomný byt možno prideliť oprávnenej osobe o byt v zmysle § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorou môže byť:
  - 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:
    - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
  - c) Osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.
  - d) Osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 sa postupuje podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime. 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.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
  5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
  6. Nájomný byt možno poskytnúť žiadateľovi len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
    - nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom ani spoluvlastníkom iného bytu, domu alebo bytového domu (v opačnom prípade, ak sa zaviaže, že ku dňu pridelenia bytu ukončí nájomný alebo vlastnícky vzťah, považuje sa za splnenie podmienky),
    - nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou,
    - aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovou činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný príjem.
  7. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

### Článok 3.

#### Postup pri pridelení nájomných bytov

1. Záujemca o pridelenie obecného nájomného bytu podá obci žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu.
2. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Tužine. Žiadatelia sú evidovaní v zozname, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
3. V prípade uvoľnenia bytu obdrží evidovaný žiadateľ „*Informačný list*“, ktorý obsahuje:
  - a) údaje o žiadateľovi
    - osobné údaje manžela/ manželky (meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, číslo občianskeho preukazu, rodinný stav)
    - adresa trvalého pobytu príp. prechodného pobytu
    - osobné údaje detí (meno, priezvisko, dátum narodenia)
    - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch
  - b) prílohou je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania a výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade SZČO potvrdenie o podaní daňového priznania a čestné prehlásenie o výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok; zdokladovaný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.
4. Komisia pre hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Tužine pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, skúma a vyhodnocuje najmä nasledovné kritéria:
  - trvalé bydlisko, resp. miesto obvyklého pobytu,
  - spolupráca žiadateľa s obcou,
  - poradie v zozname žiadateľov,
  - zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
  - sociálne pomery a počet nezaopatrených detí,
  - žiadateľ nie je dlžníkom v žiadnej zdravotnej poisťovni, sociálnej poisťovni, voči daňovému úradu,
  - nie je voči nemu vedené exekučne konanie.

#### Článok 4. Nájomná zmluva

1. Na základe výberu a schválenia pridelenia bytu Komisiou pre hospodárenie s bytmi uzavrie obec v zastúpení starostom obce so žiadateľmi nájomnú zmluvu v súlade s § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva obsahuje najmä:
  - a) začiatok nájmu,
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájomného,
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu, podľa preberajúceho protokolu,
  - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s obsahom nájomnej zmluvy a s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude byt vypratávaný na jeho náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodstáhovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre výkon rozhodnutia vypratania bytu. Notárska zápisnica sa nevyžaduje od nájomcu bytu po dobu trvania nájomnej zmluvy trvajúcej do konca roka 2019.
4. Obec v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

#### Článok 5. Doba nájmu a opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
  - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
  - b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2. ods. 2 písm. d.), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Každú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia pre hospodárenie s bytmi pri Obecnom zastupiteľstve v Tužine. Na jej návrh starosta obce ukončí alebo opakovane uzavrie nájomnú zmluvu.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 2 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 triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. a)
  - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. b)
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou.

## Článok 6 Finančná zábezpeka

1. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
2. Finančnú zábezpeku uhradí nájomca obecného nájomného bytu najviac 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy na účet obce vo výške 6-mesačného nájomu.
3. Uvedené finančné prostriedky za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Použitie finančnej zábezpeky:
  - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájomu bytu,
  - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Finančnú zábezpeku alebo jej zvyšok zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájomu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájomu.
6. V prípade, že finančnú zábezpeku bude potrebné použiť na úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

## Článok 7. Určenie nájomu a úhrada nájomu

1. Výška mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich je do výšky 3-násobku životného minima vid' zákon č. 443/2010 zo dňa 26.10.2010 v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Do 30 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu žiadateľ zaplatí 6-mesačné nájomné za pridelený byt vopred - finančná zábezpeka. Následne bude podpísaná nájomná zmluva.
3. Ak do 30 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu nebude podpísaná nájomná zmluva, žiadateľ bude z evidencie vyradený a byt sa v tomto prípade poskytne ďalšiemu žiadateľovi v poradí.
4. Žiadateľ na svoje náklady zabezpečí spísanie notárskej zápisnice o uznaní dlhu povinnej osoby (pre prípad neplatenia nájomného).
5. Žiadatelia, ktorým nebude vyhovené a splnili podmienky pre pridelenie bytu budú zaradení do zoznamu uchádzačov o byt (pre prípad výstavby ďalších bytov alebo uvoľnenia niektorého z bytov).
6. Pokiaľ nebude žiadateľ súhlasiť s podmienkami nájomnej zmluvy, nebude s ním uzatvorená nájomná zmluva na byt.
7. Žiadateľ doručí vyplnený „*Informačný list*“ vrátane potvrdení o príjmoch všetkých osôb za rok 2018, ktoré s ňou budú v byte bývať na Obecný úrad Tužina.
8. O pridelení bytov bude rozhodovať komisia zložená z poslancov Obecného zastupiteľstva v Tužine na základe vyplneného „*Informačného listu*“.

Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov.  
Rozpis platieb

**Mesačné platby nájomného - Bytový dom SO.01**

Byt č.	Typ bytu	Rozloha bytu v m <sup>2</sup>	Základné nájomné	Fond opráv 0,375/m <sup>2</sup>	Správa bytov	Mesačné nájomné
A1	1-izbový	33,56	58,29	12,59	6,00	76,88
A2	1-izbový	40,67	70,64	15,25	6,00	91,89
A3	2-izbový	54,31	94,33	20,37	6,00	120,70
A4	3-izbový	66,49	115,48	24,93	6,00	146,41
A5	1-izbový	41,75	72,51	15,66	6,00	94,17
A6	2-izbový	51,95	90,23	19,48	6,00	115,71
A7	3-izbový	66,49	115,48	24,93	6,00	146,41
A8	1-izbový	41,75	72,51	15,66	6,00	94,17
A9	2-izbový	51,23	88,98	19,21	6,00	114,19
<b>Spolu</b>		<b>448,20</b>	<b>778,45</b>	<b>168,08</b>	<b>54</b>	<b>1 000,53</b>

**Mesačné platby nájomného - Bytový dom SO.02**

Byt č.	Typ bytu	Rozloha bytu v m <sup>2</sup>	Základné nájomné	Fond opráv 0,375/m <sup>2</sup>	Správa bytov	Mesačné nájomné
B1	1-izbový	33,56	58,29	12,59	6,00	76,88
B2	1-izbový	40,67	70,64	15,25	6,00	91,89
B3	2-izbový	54,31	94,33	20,37	6,00	120,70
B4	3-izbový	66,49	115,48	24,93	6,00	146,41
B5	1-izbový	41,75	72,51	15,66	6,00	94,17
B6	2-izbový	51,95	90,23	19,48	6,00	115,71
B7	3-izbový	66,49	115,48	24,93	6,00	146,41
B8	1-izbový	41,75	72,51	15,66	6,00	94,17
B9	2-izbový	51,23	88,98	19,21	6,00	114,19
<b>Spolu</b>		<b>448,20</b>	<b>778,45</b>	<b>168,08</b>	<b>54</b>	<b>1 000,53</b>

Uvedené nájomné nezahŕňa náklady na energie, vodné, stočné a pod. Cena nájomného môže byť každoročne upravovaná percentuálne podľa zvýšenia sumy životného minima, ktoré každoročne upravuje zákon.

1. Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu sú zálohové platby za služby rozpísané v prílohe nájomnej zmluvy.
2. Splatnosť nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním bytu je vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (t.j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).

Článok 8.  
**Režim správy nájomných bytov**

1. Do obecného nájomného bytu sa na trvalý pobyt prihlasuje nájomca a všetky osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady.
3. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
4. V nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných a iných práv k nájomnému bytu.
5. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažovať, či inak disponovať s predmetom nájmu.
6. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.

Článok 9  
**Zánik nájmu bytu**

1. Nájom nájomného obecného bytu zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku 5 tohto VZN predĺžená,
  - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou danou obcou alebo nájomníkom.
2. Obec môže vypovedať nájom pred skončením doby nájmu po prerokovaní Komisiou pre hospodárenie s bytmi z dôvodov, ak:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovane porušuje domový poriadok, 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,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
  - c) nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
  - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
  - g) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.
  - h) Nájomca nemá po zániku nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
  - i) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 10  
**Starostlivosť o nájomný byt**

1. Správu nájomných bytov vykonáva – Okresné stavebné bytové družstvo Prievidza.
2. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
3. Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. O výške tvorby fondu za bežný rok rozhodne obecné zastupiteľstvo pri schvaľovaní záverečného účtu obce.

4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
5. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
6. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (napríklad maľovanie).
7. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
9. Nájomník bytu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce a kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto VZN.

#### Článok 11. Domový poriadok

Vzájomné vzťahy nájomcov a vlastníka ako správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec a tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

#### Článok 12. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Tužina.
2. Toto **Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Tužina** bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Tužine dňa 07. 01. 2019 uznesením č. 1/4/2019.
3. Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2019 nadobúda účinnosť dňa 22. 01. 2019.

Miroslav Dzina  
starosta obce