

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE VLČANY

o podmienkach nájmu nájomných bytov v obci Vlčany

Obec Vlčany podľa § 4 ods. 5 písm. a) bod 6. a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vydáva toto:

všeobecne záväzné nariadenie obce Vlčany č. 10 /2021 **o podmienkach nájmu nájomných bytov v obci Vlčany**

§ 1

Základné ustanovenie

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu nájomných bytov v bytových domoch v obci Vlčany, ktoré boli postavené s podporou štátu, z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky, a to:
 - 14 bytových jednotiek nachádzajúcich sa v bytovom dome so súp. č. 1647 post. na parc. reg. C č. 6679/116 v kat. úz. Vlčany, bytovom dome so súp. č. 1648 post. na parc. reg. C č. 6679/117 v kat. úz. Vlčany a bytovom dome so súp. č. 1649 post. na parc. reg. C č. 6679/118 v kat. úz. Vlčany
 - 9 bytových jednotiek nachádzajúcich sa v bytovom dome so súp. č. 1548 post. na parc. reg. C č. 5/3 v kat. úz. Vlčany a bytovom dome so súp. č. 1655 post. na parc. reg. C č. 5/6 v kat. úz. Vlčany
(ďalej len „bytové domy“).
2. Vlastníkom nájomných bytov uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN je obec Vlčany.

§ 2

Žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy **a zaradenie do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy musí byť písomná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná žiadateľom a musí obsahovať:
 - a) meno a priezvisko žiadateľa
 - b) dátum a miesto narodenia žiadateľa
 - c) adresu trvalého /prechodného pobytu žiadateľa
 - d) štátna príslušnosť

- e) rodinný stav žiadateľa
 - f) telefonický kontakt na žiadateľa
 - g) e-mailovú adresu žiadateľa, ak ju má zriadenú
 - h) výšku čistého mesačného príjmu žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa žiadosť podáva
 - i) údaje o osobách, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte (meno a priezvisko, dátum narodenia)
 - j) údaje o súčasnej bytovej situácii žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte
 - k) odôvodnenie žiadosti
 - l) súhlas so spracovaním osobných údajov žiadateľa podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. K žiadosti sa predkladajú nasledujúce dokumenty:
- a) doklady preukazujúce výšku mesačného príjmu žiadateľa/ doklady preukazujúce výšku mesačného príjmu ostatných osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa žiadosť podáva
 - b) iné doklady preukazujúce splnenie podmienok podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. a § 3 ods. 2 tohto VZN
 - c) iné doklady preukazujúce, že žiadateľ je osobou so zdravotným postihnutím¹, ak ide o žiadateľa, ktorý je osobou so zdravotným postihnutím.
3. Žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy možno podať:
- osobne na Obecnom úrade vo Vlčanoch v čase úradných hodín
 - poštou na adresu Obecného úradu vo Vlčanoch, súp. č. 944
 - e-mailom na adresu vlcany@obecvlcany.sk
4. V prípade, ak podaná žiadosť žiadateľa nie je úplná, vyzve prenajímateľ žiadateľa, aby podanú žiadosť doplnil, poučí ho v akom smere a o aké údaje a dokumenty je potrebné žiadosť doplniť a určí mu primeranú lehotu na doplnenie žiadosti, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní od doručenia výzvy.
5. Obec Vlčany zverejní oznámenie o možnosti podávania žiadostí o pridelenie bytu na úradnej tabuli a webovom sídle obce v primeranej lehote.
6. Oznámenie o možnosti podávania žiadostí o pridelenie bytov podľa predchádzajúceho odseku obsahuje počet voľných bytov, typ bytu, adresu, výmeru bytu a lehotu, do ktorej je možné žiadosti podávať, minimálne 15 dní od zverejnenia oznámenia.
7. Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vedie obec Vlčany.
8. Do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu môže byť zaradený len jeden člen domácnosti, to znamená, že v prípade, ak žiadosť podá napr. samostatne manžel aj manželka, druh aj družka, žiadateľ, ktorý podal žiadosť neskôr, nebude do zoznamu zaradený.
9. Každá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy bude zaradená do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu jedného roka odo dňa podania úplnej žiadosti. Ak

¹ Príloha č. 1 k zák. č. 443/2010 Z. z.

žiadateľ do uplynutia tejto doby nepodá novú žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy, resp. svoju pôvodnú žiadosť neaktualizuje, po uplynutí tejto jednoročnej doby bude vyradený zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, a to bez predchádzajúcej výzvy.

§ 3

Podmienky pridelenia nájomných bytov

1. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu môže byť uzavretá len s fyzickou osobou, ktorá spĺňa všetky podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. a
 - a) je fyzickou osobou, ktorá dovŕšila 18 rokov veku alebo nadobudla plnoletosť pred dosiahnutím tohto veku uzavretím manželstva,
 - b) ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy má trvalý alebo prechodný pobyt na území obce Vlčany najmenej 12 kalendárnych mesiacov nepretržite pred uzavretím nájomnej zmluvy,
 - c) má ku dňu podania žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy a taktiež ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy uhradené všetky záväzky voči obci Vlčany, pričom táto podmienka sa vzťahuje aj na ostatné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte,
 - d) žiadateľ ani iné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, nie sú vlastníkom alebo spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo domu alebo v prípade, ak majú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve akýkoľvek byt alebo dom, nemajú možnosť bývať v tomto byte/dome (túto skutočnosť musí žiadateľ odôvodniť vo svojej žiadosti).
2. Do okruhu oprávnených fyzických osôb podľa § 22 ods. 3 písm. f) v spojení s § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z., t. j. do okruhu fyzických osôb, ktorým sa môže poskytnúť bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa patria tieto osoby, u ktorých je daný niektorý z nasledovných dôvodov hodných osobitného zreteľa:
 - ide o osobu s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o osobu žijúcu v byte s osobou s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo o osobu, ktorá dovŕšila dôchodkový vek,
 - aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - ide o osobu, ktorá v dôsledku mimoriadnej alebo havarijnej situácie prišla o bývanie alebo je v ťažkej životnej alebo sociálnej situácii,
 - ide o osobu, ktorá je ohrozená správaním iných fyzických osôb alebo sa stala obeťou správania iných fyzických osôb,
 - ide o osobu, ktorá je zamestnancom obce.S osobou, ktorá spĺňa niektorý z dôvodov hodných osobitného zreteľa, môže byť uzavretá nájomná zmluva len v prípade, ak súčasne spĺňa aj podmienky uvedené v bode 1. písm. a) až d) tohto paragrafu, okrem podmienky týkajúcej sa príjmu žiadateľa podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z. z..
3. V súlade s § 11 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona č. 443/2010 Z. z. obec prenajme fyzickým osobám podľa § 22 ods. 3 písm. b) tretieho bodu zákona č. 443/2010 Z. z., t. j.

fyzickým osobám žijúcim v byte, kde aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.

4. V súlade s § 22 ods. 7 druhá veta zákona č. 443/2010 Z. z. obec prenajme fyzickým osobám podľa bodu 2. tohto paragrafu tohto VZN najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.

§ 4

Pravidlá pridelovania nájomných bytov

1. Zodpovedný zamestnanec obce preskúma každú žiadosť o pridelenie nájomného bytu z hľadiska splnenia podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN. Zamestnanec obce doručí členom Komisie finančnej, bytovej a správy obecného majetku zoznam všetkých žiadostí vo forme tabuľky, v ktorej uvedie, ktoré žiadosti spĺňajú podmienky uvedené v § 3 ods. 1 a 2 tohto VZN.
2. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu zaradenú v zozname žiadateľov prerokuje Komisia finančná, bytová a správy obecného majetku (ďalej len „komisia“), ktorá vyradí z posudzovania tie žiadosti, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 3 ods. 1 a 2 tohto VZN. Komisia následne vyhodnotí závažnosť situácie žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb, ktorí spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN a v tejto súvislosti aj nutnosť pridelenia nájomného bytu pre jednotlivých žiadateľov, pričom zohľadní najmä tieto okolnosti:
 - súčasná rodinná a životná situácia žiadateľa (či ide o rodinu s deťmi, osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, seniorov a pod.)
 - súčasná bytová situácia žiadateľa
 - úroveň starostlivosti o výchovu a výživu detí
 - zdravotný stav žiadateľa a osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte
 - majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, pričom sa posudzuje aj to, či žiadateľ nie je obeťou domáceho násillia
 - doba evidencie žiadosti v zozname žiadateľov o nájomný byt
 - iné podľa konkrétnych okolností.
3. Na základe posúdenia okolností uvedených v bode 2. tohto paragrafu, komisia dá návrh obecnému zastupiteľstvu na schválenie konkrétneho nájomcu.

§ 5

Nájomné, finančná zábezpeka, fond prevádzky, údržby a opráv

1. Výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé byty a jej výška, resp. spôsob jej výpočtu je uvedený v prílohe č. 1 a prílohe č. 2, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto VZN.
2. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku na osobitný účet zriadený na tento účet v banke, vo výške 6 mesačného nájomného, a to najneskôr 5 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú

finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.²

3. Po zániku nájmu vykoná prenajímateľ vyúčtovanie finančnej zábezpeky a zostatok finančnej zábezpeky vráti nájomcovi.
4. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomcovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale použije sa ako finančná zábezpeka pre účely novej zmluvy. Ak nájomca požiadal o väčší alebo menší byt, ako ten, na ktorý mu končí nájomná zmluva, vzniknutý rozdiel zaplatenej a novo vzniknutej finančnej zábezpeky uhradí pred podpísaním novej zmluvy na osobitný účet obce Vlčany, alebo vzniknutý preplatok mu obec Vlčany uhradí na nájomcom stanovený účet.
5. Obec Vlčany z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.³

§ 6

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome za podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. a tomto VZN. Nájomca bude prenajímateľom informovaný o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu⁴.
2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca má ku dňu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy trvalý alebo prechodný pobyt na území obce Vlčany,
 - c) má ku dňu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy uhradené všetky záväzky voči obci Vlčany, pričom táto podmienka sa vzťahuje aj na ostatné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte,
 - d) nájomca počas trvania nájomného vzťahu pravidelne uhrádzal nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 25. dňa príslušného mesiaca, pričom v prípade, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu neuhrádzal pravidelne nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 25. dňa príslušného mesiaca alebo neuhradil vyúčtovaciu faktúru za plnenia spojené s užívaním bytu v lehote jej splatnosti, ale ku dňu ukončenia predchádzajúceho nájomného vzťahu má uhradené všetky záväzky voči obci, obec môže pristúpiť k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy, najviac na 1 rok,
 - e) žiadateľ ani iné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, nie sú vlastníkom alebo spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo domu alebo v prípade, ak majú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve akýkoľvek byt alebo dom, nemajú

² § 12 ods. 7 a 8 zák. č. 443/2010 Z. z.

³ § 18 ods. 2 zák. č. 443/2010 Z. z.

⁴ 12 ods. 3 druhá veta zákona č. 443/2010 Z. z.

možnosť bývať v tomto byte/dome (túto skutočnosť musí žiadateľ odôvodniť vo svojej žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy)

- f) nájomca reálne užíva byt počas predchádzajúceho nájomného vzťahu,
 - g) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v zákone č. 443/2010 Z. z. a tomto VZN alebo existuje dôvod hodný osobitného zreteľa podľa tohto VZN.
3. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto VZN sa skúma ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou mesačného príjmu žiadateľa, ktorý sa skúma k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1. Obecné zastupiteľstvo obce Vlčany sa na tomto všeobecne záväznom nariadení uznieslo dňa 19.11.2021 uznesením č. 469/2021/30.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie v plnom rozsahu nahrádza všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov v obci Vlčany, ktoré bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Vlčany č. 360/2017/25 zo dňa 22.03.2017.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.01.2022.

23 - 11 - 2021

Vo Vlčanoch dňa



Ing. János Restár
starosta obce

Príloha č. 1

Výška nájomného pre jednotlivé byty, spôsob jej výpočtu pre 14 bytových jednotiek nachádzajúcich sa v bytovom dome so súp. č. 1647, 1648 a 1649

Výška nájomného sa určí ako násobok celkovej podlahovej plochy bytu a výšky nájomného za m² podlahovej plochy bytu nasledovne:

	Podlahová plocha bytu	Výška nájomného za 1 m ² / mesiac	Celková výška nájomného za mesiac
1 izbový byt	32,61 m ²	2,50 €	81,53 €
2 izbový byt	53,10 m ²	2,50 €	132,75 €
3 izbový byt	79,01 m ²	2,50 €	197,53 €
3 izbový byt	79,43 m ²	2,50 €	198,58 €
3 izbový byt	79,44 m ²	2,50 €	198,60 €
3 izbový byt	79,69 m ²	2,50 €	199,23 €
3 izbový byt	79,72 m ²	2,50 €	199,30 €

Príloha č. 2

Výška nájomného pre jednotlivé byty, spôsob jej výpočtu pre 9 bytových jednotiek nachádzajúcich sa v bytovom dome so súp. č. 1548 a 1655

Výška nájomného sa určí ako násobok celkovej podlahovej plochy bytu a výšky nájomného za m² podlahovej plochy bytu nasledovne:

	Podlahová plocha bytu	Výška nájomného za 1 m² / mesiac	Celková výška nájomného za mesiac
1 izbový byt	50,18 m ²	2,50 €	125,45 €
2 izbový byt	71,39 m ²	2,50 €	178,48 €
3 izbový byt	79,90 m ²	2,50 €	199,75 €
3 izbový byt	79,94 m ²	2,50 €	199,85 €
3 izbový byt	79,97 m ²	2,50 €	199,93 €