



**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
č. 009/2017**

**o podmienkach pridelovania  
nájomných bytov  
vo vlastníctve Obce Petrovce**

Obecné zastupiteľstvo Obce Petrovce na základe ustanovenia § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, príslušných ustanovení zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNOM NARIADENÍ** (ďalej len „VZN“)

### **Čl. 1** **Predmet nariadenia**

Toto upravuje postup prenajímateľa pri prenajímaní nájomných bytov v bytovom dome vo vlastníctve Obce Petrovce, postavených z finančných prostriedkov obce a štátu a zásady výberu nájomníkov.

Nájomné byty sú vo vlastníctve Obce Petrovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

Nájomné byty sa budú užívať za nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Správu budovy zabezpečuje Obec Petrovce prostredníctvom zmluvného správcu, ktorým je spoločnosť BYTERM Vranov nad Topľou s. r. o., Sídlisko 1/1008, 093 01 Vranov nad Topľou (ďalej len „BYTERM“), ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

### **Čl. 2** **Účel nariadenia**

- 1.) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadosti, postupu pri výbere  
nájomníkov nájomných bytov (NB) a postupu pri schváľovaní a realizácii ich prenájmu.
- 2.) Toto VZN ďalej upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú  
financované z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru  
zo  
Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov Obce Petrovce.

### **Čl. 3** **Podávanie žiadosti a ich evidencia**

- 1.) Možnosť podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) má fyzická osoba,  
ktorá je spôsobilá na právne úkony (ďalej len „žadateľ“).

- 2.) Žiadosť musí byť podaná písomne a každý žiadateľ môže podať len jednu žiadosť.
- 3.) V prípade, že žiadosť podáva jeden z manželov, má sa za to, že žiadosť podávajú manželia spoločne.
- 4.) Žiadosť musí obsahovať meno a priezvisko žiadateľa, adresu trvalého bydliska, adresu prechodného bydliska, prípadne korešpondenčnú adresu, dátum podania žiadosti ( rozhodujúca je prezenčná pečiatka podateľne OcÚ Petrovce ), odôvodnenie naliehavosti riešenia bytovej situácie, ktoré môžu mať význam pri posudzovaní pre pridelenie nájomného bytu, vlastnoručný podpis.
- 5.) Evidenciu žiadostí vykonáva Obecný úrad Obce Petrovce, ktorý žiadosť zaeviduje a o zaradení uchádzača do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu žiadateľa písomne vyrozumie.

## Čl. 4

### Podmienky pridelenia nájomného bytu

**Štandardné nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí splňajú podmienky podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní:**

- 1.) Obec prenájme nájomcovi byt, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z., ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu alebo kúpu nájomných bytov:
  - a.) prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
  - b.) prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje štvornásobok životného minima ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.

- 2.) Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich sa posudzuje spoločne

- podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov.
- Životné**  
minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- Mesačný**  
príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorého sa príjem poberal.
- 3.)** Ak o uzatvorenie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou osobou, avšak najviac na 1 ( jeden ) rok.
- 4.)** Žiadateľ o nájomný byt je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom Pracovnom pomere. Ak sú manželia, aspoň jeden musí byť zárobkovo činný alebo v trvalo pracovnom pomere.
- 5.)** Žiadateľ o nájomný byt dovŕšil vek 18 rokov, je spôsobilý na právne úkony a podal žiadosť o nájom bytu na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu tohto VZN ( ďalej len žiadosť ).
- 6.)** Žiadateľ o nájomný byt má splnené všetky záväzky voči obci a nemá voči Obci Petrovce nedoplatky na daniach a poplatkoch.
- 7.)** Žiadateľ o nájomný byt je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v Obci Petrovce, alebo bol v minulosti občanom Obce Petrovce, prípadne má majetkové či spoločenské vzťahy k Obci Petrovce a po podpísaní nájomnej zmluvy bude občanom Obce Petrovce.
- 8.)** Nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou.
- 9.)** Žiadateľ o nájomný byt nie je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu.
- 10.)** Ak je žiadateľ o nájomný byt nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky vedenej v článku 4 bod č.7 tohto VZN.

**11.)** Žiadateľ o nájomný byt musí deklarovat' schopnosť zloženia finančnej hotovosti (zábezpeka) na účet do 15 dní od doručenia vyrozumienia o rozhodnutí, že žiadateľ bol vybratý ako budúci nájomca.

## Čl. 5

### Postup pri pridelovaní nájomných bytov

**1.)** Pri pridelovaní novopostavených nájomných bytov:

- a.)** starosta obce Petrovce (ďalej len „starosta“) vymenuje bytovú komisiu zloženú zo zamestnancov obce; bytová komisia je poradným orgánom starostu, ktorá pripraví návrhy na pridelenie nájomného bytu konkrétnemu žiadateľovi, zároveň navrhne náhradníkov na pridelenie nájomného bytu,
- b.)** všetkým žiadateľom zaevidovaných v zozname žiadateľov o pridelenie nájomného bytu pracovník Obecného úradu Petrovce odovzdá dotazník, v ktorom žiadateľ vyplní :
  - 1. osobné údaje
  - 2. menovitý zoznam osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti
  - 3. čestné vyhlásenie, že žiadateľ nevlastní žiadnu nehnuteľnosť
  - 4. súhlas na spracovanie osobných údajov
  - 5. údaj o požadovanom byte (počet izieb)
- c.)** k dotazníku priloží potvrdenia o príjme - potvrdenie o ročnom zúčtovaní preddavkov na daň k dani z príjmu fyzických osôb za predchádzajúci kalendárny rok, alebo výpis z daňového priznania k dani z príjmov (podnikateľov) za predchádzajúci kalendárny rok, preukázanie o priznaní dôchodku a jeho suma a pod.,
- d.)** ak žiadateľ v určenej lehote neodovzdá vyplnený dotazník s potrebnými prílohami bude zo zoznamu žiadateľov vyradený, bez toho aby bol o vyradení vyrozumiený,
- e.)** Bytová komisia v jednotlivých prípadoch môže preveriť aktuálnosť a pravdivosť údajov, ktoré žiadateľ uvedie v dotazníku,
- f.)** Pri výbere žiadateľov sa uprednostňujú rodiny s maloletými deťmi s prihliadnutím na počet členov domácnosti, v ďalšom poradí neúplné rodiny, bezdetné rodiny, slobodní občania,

**2.)** Pri pridelovaní voľného nájomného bytu sa byt pridelí určenému náhradníkovi alebo

žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov podľa poradia alebo podľa naliehavosti bytovej situácie

žiadateľa, pričom žiadateľ musí spĺňať podmienky pridelenia nájomného bytu v súlade s čl. 4

tohto VZN a predložiť doklady, tak ako je uvedené v čl. 5, ods. 1 písm. b). O pridelení bytu

rozhoduje starosta. Vo výnimočných prípadoch je možné prideliť byt aj žiadateľom, ktorí nie

sú zaradení v zozname žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a to:

- a.) ak ide o osobu, ktorá z vlastného podnetu uvoľňuje väčší byt a je ochotná uzatvoriť nájomnú zmluvu k menšiemu bytu,
- b.) ak ide o bytovú náhradu podľa osobitného predpisu,
- c.) v prípade nevyhnutných potrieb obce,
- d.) v prípade živelnej pohromy.

3.) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, mesto vyzve nájomcu minimálne tri mesiace.

4.) Pred dohodnutým ukončením nájomnej zmluvy o možnosti opakovaného uzatvorenia

nájomnej zmluvy a predĺženia nájmu bytu. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy musí

nájomca spĺňať podmienky pridelenia nájomného bytu v súlade s čl. 4 tohto VZN.

## Čl. 6

### Nájomná zmluva a podmienky užívania nájomných bytov

1.) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a.) dobu nájmu,
- b.) výšku mesačného nájomného,
- c.) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,
- d.) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
- e.) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- f.) skončenie nájmu,
- g.) výšku finančnej zábezpeky,
- h.) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2.) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu, ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (bezbariérový byt), pričom v tomto prípade môže byť doba nájmu 10 rokov,

3.) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec nájomcu informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie nájmu sa realizuje na základe novej zmluvy o nájme bytu, ostatné zmeny a doplnenia zmluvy o nájme bytu možno realizovať na základe dodatkov.

4.) Nájomná zmluva ďalej musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorej výška predstavuje päťmesačné nájomné. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je maximálne 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy o nájme bytu. V prípade,

že k podpisu zmluvy o nájme bytu nedôjde je obec povinná finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

5.) Finančná zábezpeka podľa ods. 4.) slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nákladov na prípadné poškodenie bytu.

Obec finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte.

6.) Obec nie je oprávnená požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia priamo s užívaním bytu.

7.) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

8.) Nájomný byt nie je možné užívať na iné účely ako na bývanie.

9.) V nájomných bytoch nie je možné vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.

10.) Nájomca má dbať na to, aby v dome boli vytvorené podmienky zaisťujúce aj ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv, bude dodržiavať platný domový poriadok. V prípade poškodenia, ktoré v byte alebo v obytnom dome spôsobí sám alebo osoby s ním spolubývajúce, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má obec ako prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

11.) Obec ako vlastník bytu je oprávnená vykonávať kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa podľa okolností prípadu dotknutým nájomcom vopred oznámi vhodným spôsobom.

12.) BYTERM ako správca bytov tvorí z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomných bytov.

13.) Obec zachová nájomný charakter nájomných bytov po dobu najmenej 30 rokov.

## Čl. 7

### Podnájom a výmena nájomných bytov

1.) Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

2.) Výmenu bytov je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcov bytu a starostu obce.

## Čl. 8 Skončenie nájmu bytu

- 1.) Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2.) Nájom je možné ukončiť aj :
  - a.) výpoveďou v zmysle Občianskeho zákonníka,
  - b.) dohodou zmluvných strán,
  - c.) odstúpením od zmluvy.
- 3.) Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho opotrebovanie. Byt je povinný odovzdať do troch dní od ukončenia nájomnej zmluvy.
- 4.) Nájomca v prípade akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu bytu nemá nárok poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
- 5.) Pri ukončení nájmu mesto vráti nájomcovi zaplatenú finančnú zábezpeku zníženú o nedoplatky nájomného, poplatkov za služby spojené s bývaním a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu nad rámec bežného opotrebovania.

## Čl. 9 Záverčné ustanovenia.

- 1.) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Nariadenie Obce Petrovce č. 3/2010 s 28.01.2011 o podmienkach nájmu bytov.
- 2.) Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Petrovce.
- 3.) **Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:**  
.....
- 4.) **Toto VZN prijalo OZ v obci Petrovce dňa:** ..... **uznesením číslo:**  
.....
- 5.) **VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Petrovce dňa:**  
.....
- 6.) **VZN zvesené z úradnej tabule obce Petrovce dňa:**  
.....
- 7.) **VZN nadobúda účinnosť dňa:**  
.....



V Petrovciach

Ing. Miroslav BOBRIK  
starosta obce Petrovce