



Obecné zastupiteľstvo obce Voderady na základe samosprávnej pôsobnosti podľa § 4 a § 6 ods. 1 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 v znení neskorších predpisov vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie OBCE VODERADY č. 3/2022

o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Voderady

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Voderady (ďalej len „obec“) postavených s podporou štátu – Dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov obce.
2. VZN stanovuje podmienky prijímania žiadostí, upravuje postup posudzovania žiadostí a schvaľovania nájomníkov obecných nájomných bytov s osobitným režimom. Ďalej určuje postup realizovania prenájmu nájomných bytov, uzatváranie nájomných zmlúv a stanovuje podmienky pre opakovaný nájom bytov.
3. Vlastníkom obecných nájomných bytov je Obec Voderady, ktorá uznesením obecného zastupiteľstva určuje výšku nájomného, výšku finančnej zábezpeky, tvorbu fondu opráv

a ktorá výlučne rozhoduje o pridelení bytov, určuje nájomníkov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

4. Zároveň Obec Voderady zabezpečuje správu nájomných bytov, vedie evidenciu žiadateľov o nájomný byt a vykonáva všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku.
5. Nájomné byty v zmysle tohto VZN sú určené výlučne na účely nájomného bývania a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov, od vydania kolaudačného rozhodnutia.
6. Nájomník, ktorému bol pridelený obecný nájomný byt nesmie tento byt prenajať ďalej právnickej alebo fyzickej osobe.

§ 2

Podmienky poskytovania sociálneho bývania

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 - 1) osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2) ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 3) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - 1) ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - 2) ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitého predpisu¹, alebo
 - 3) ktorá bola zverená do starostlivosti, inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na

¹ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- zverejnenie tejto osoby do náhradnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu¹ ,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu² ,
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

3. Oprávnenou fyzickou osobou je ďalej:

- a) osoba, ktorá nie je vlastníkom nehnuteľnosti ani spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo iného objektu určeného na trvalé bývanie. Uvedené ustanovenie platí aj pre osoby uvedené v žiadosti, ktoré budú so žiadateľom žiť v spoločnej domácnosti.
 - b) osoba s pravidelným príjmom, ktorá je schopná platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu,
 - c) osoba, ktorá nemá alebo nemala v období dvoch rokov pred podaním žiadosti záväzkov po splatnosti viac ako 60 kalendárnych dní z titulu nezaplatenia daní, poplatkov a iných finančných záväzkov voči obci Voderady, jej rozpočtovým organizáciám alebo obchodným spoločnostiam s majetkovou účasťou obce a nevedie sa proti nej súdny spor vo vyššie uvedených veciach a ani exekučné konanie.
4. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 2 sa vypočíta z príjmu³ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Mesačný príjem domácnosti žiadateľa ku dňu podania žiadosti po odpočítaní 1,3 – násobku mesačného nájomného, je minimálne vo výške životného minima domácnosti vypočítaného podľa osobitného predpisu⁴.
6. Životné minimum sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu³ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu³ za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
7. Podmienky ustanovené v odseku 2 a 3 sa posudzujú pri podaní žiadosti o nájomný byt a pri uzatváraní nájomnej zmluvy. Na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada, okrem prípadu, že sa výrazným spôsobom zmení životná situácia nájomcu, resp. sa zmení počet posudzovaných a žijúcich osôb v domácnosti a tiež okrem odseku 3 a), ktorý platí aj počas platnosti nájomnej zmluvy.

² Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

³ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

⁴ § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

8. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých a plnoletých nezaopatrených detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,
 - c) finančné možnosti splácania nájomného.
9. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Voderady, resp. pochádzajúci z obce, rodiny s jedným alebo viacerými nezaopatrenými deťmi, poberatelia starobného alebo predčasného starobného dôchodku a občania so zdravotným postihnutím. V poslednom rade ostatní občania Slovenskej republiky.
10. Do zoznamu žiadateľov sa nezaradia uchádzači o byt, ktorí porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku okolí a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní).
11. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné alebo nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, prenajímateľ takého žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

§ 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, t. j. každý žiadateľ je povinný vyplniť tlačivo „**Žiadosť o pridelenie bytu**“, ktorá tvorí **prílohu č. 1 VZN**. Žiadosť musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, musí byť vlastnoručne podpísaná a doručená na Obecný úrad vo Voderadoch.
2. Povinnými prílohami žiadosti o pridelenie nového nájomného bytu alebo uvoľneného bytu sú:
 - a) súhlas so spracovaním osobných údajov,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne s ním posudzovaných za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, je potrebné predložiť notárom overený preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky.
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a čistom aktuálnom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne s ním posudzovaných za predchádzajúce 3 po sebe nasledujúce kalendárne mesiace, tvorí **prílohu č. 2 VZN**, prípadne živnostenský list. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí je potrebné predložiť notárom overený preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky.

- d) u samostatne zárobkovo činnejš osoby potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) u poberateľov dôchodkov, aktuálny výmer o výške dôchodku a potvrdenie príjmu z dávok dôchodkového zabezpečenia za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - f) potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok u poberateľov dávky v nezamestnanosti,
 - g) potvrdenie o poberaní štátnych sociálnych dávok (materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevku za opatrovanie, prípadne iných štátnych dávok) za predchádzajúci a aktuálny kalendárny rok,
 - h) v prípade rozvedeného, osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, je potrebné doložiť fotokópiu právoplatného rozsudku rozvode, právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky.
3. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradí v akom boli doručené na Obecný úrad vo Voderadoch.
 4. Poverený pracovník prenajímateľa, t. j. poverený pracovník Obecného úradu vo Voderadoch, skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a priložených prílohách. V prípade, že žiadateľ predloží neúplnú žiadosť, vyzve poverený pracovník žiadateľa, aby v lehote do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy chýbajúce údaje doplnil.
 5. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
 6. V prípade, že o nájomný byt požiada žiadateľ, ktorý už mal v minulosti pridelený nájomný byt v obci Voderady a bola s ním ukončená nájomná zmluva z dôvodu neplatenia nájmu za nájomný byt, nemá tento žiadateľ nárok na ďalšie pridelenie nájomného bytu.
 7. Žiadateľ, ktorý splnil podmienky uvedené v odseku 1, 2, a 4 sa zaradí do zoznamu uchádzačov o nájomný byt. O tejto skutočnosti bude žiadateľ písomne informovaný.
 8. V prípade uvoľnenia nájomného bytu z dôvodu ukončenia prenájmu obec písomne vyzve evidovaných žiadateľov, aby zaktualizovali svoje žiadosti spolu s prílohami podľa § 3 odseku 1 a 2 VZN najneskôr do 30 kalendárnych dní od prevzatia výzvy, resp. v stanovenej lehote uvedenej na výzve, ktorá môže byť kratšia v odôvodnených prípadoch. O kratšej lehote pracovník obecného úradu informuje každého žiadateľa telefonicky, resp. mailom. Ak tak žiadateľ neurobí, jeho žiadosť o nájomný byt bude zo zoznamu žiadateľov vyradená.

9. Aktualizované žiadosti spĺňajúce podmienky podľa § 2 VZN a požadované kritériá podľa § 3 odseku 1, 2 a 4 obec preloží bytovej komisii zriadenej obecným zastupiteľstvom.
10. Bytová komisia posúdi jednotlivé žiadosti a navrhne ich poradie, pričom pri výbere zohľadňuje § 2 odsek 8 a 9. Poverený pracovník obecného úradu informuje bytovú komisiu o nezaradených žiadateľoch a žiadateľoch, ktorí nespĺňajú podmienky pridelenia nájomného bytu a boli vyradení zo zoznamu žiadateľov.
11. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí nadpolovičnou väčšinou na základe odporúčania bytovej komisie. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, musí uviesť dôvod odmietnutia a jeho žiadosť bude naďalej vedená v evidencii, ak dôvod odmietnutia prideleného bytu neuvedie, jeho žiadosť bude vyradená z evidencie uchádzačov o nájomný byt.

§ 4

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom bytu schválený, uzatvára obec, v zastúpení starosta obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
4. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť dohodnutá najviac na tri roky.

5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opätovného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
6. Nájomca v prípade záujmu o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti, doručiť na Obecný úrad vo Voderadoch žiadosť o opätovné predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť podklady na posúdenie nároku na nájomné bývanie v zmysle § 3 odseku 2.
7. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v nájomnom byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, nepoškodzujú dobré mravy v bytovom dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v bytovom dome, má nájomca právo na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky.
8. O opätovnom uzavretí nájomnej zmluvy rozhoduje starosta obce.
9. Pri opätovnom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajíateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v nájomnom byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
 - c) a zároveň minimálny mesačný príjem domácnosti nájomcu ku dňu podania žiadosti o opätovné pridelenie nájomného bytu po odpočítaní 1,3 – násobku výšky nájomného je vo výške životného minima domácnosti vypočítaného podľa osobitného predpisu⁴.
10. Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je vo výške šesťmesačného nájomného, podľa osobitného predpisu. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajíateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajíateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

11. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie dlžných platieb nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu.
12. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
13. V prípade skončenia nájmu bytu bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad.
14. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmovej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, obec zabezpečí vypratanie na náklady predmetného nájomcu. Rovnako aj škody spôsobené na prenajatom nájomnom byte budú uhradené na náklady nájomcu, resp. na finančné zabezpečenie odstránenia spôsobených škôd bude použitá finančná zábezpeka zložená nájomcom pri podpise nájmovej zmluvy.

§ 5

Zánik nájmu

1. Nárok na nájom v nájomnom byte zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola v zmysle VZN opakovane uzatvorená nájomná zmluva dodatkom k nájmovej zmluve.
2. Nárok na nájom v nájomnom byte zaniká písomnou dohodou medzi Obcou Voderady, ako prenajímateľom a správcom nájomného bytu a nájomcom.
3. Nárok na nájom v nájomnom byte zaniká písomnou výpoveďou nájomcu.
4. Prenajímateľ, vlastník nájomných bytov môže písomne vypovedať nájom nájomného bytu nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN, nakoľko sa mu výrazným spôsobom zmenila životná situácia, alebo sa zmenil počet posudzovaných a žijúcich osôb v domácnosti, alebo sa nájomca počas nájmu v nájomnom byte stal vlastníkom nehnuteľnosti na trvalé bývanie,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým , že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
 - c) alebo nájomca a osoby spoločne žijúce v spoločnej domácnosti aj napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzujú prenajatý nájomný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
 - d) využívajú nájomný byt bez súhlasu obce ako vlastníka na iné účely ako na bývanie,

- e) ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome.
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť preukázateľne doručená.
6. Nájom bytu sa končí smrťou nájomníka.

§ 6

Záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN č. 3/2022 bol zverejnený na úradnej tabuli obce Voderady a web stránke obce Voderady od 08.06.2022 do 24.06.2022.
2. Počet pripomienok k návrhu VZN č. 3/2022 : 10
z toho akceptovaných : 7
3. VZN bolo prijaté Obecným zastupiteľstvom dňa: 29.06.2022
4. VZN obec vyhlási vyvesením na úradnej tabuli obce Voderady a web stránke obce Voderady najmenej na dobu 15 dní.
5. VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom po jeho vyhlásení.
6. Prijaté VZN bolo zverejnené na úradnej tabuli obce Voderady a na webovej stránke Obce Voderady od 11.07.2022 do 27.07.2022
7. VZN je prístupné k nahliadnutiu na Obecnom úrade vo Voderadoch v čase úradných hodín.
8. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší platnosť Všeobecne záväzného nariadenia obce Voderady č. 2/2015 o podmienkach nájmu obecných bytov vo Voderadoch.

Ing. Anita Gajarská, v.r.
starostka obce