

# O B E C B R O D S K É

---

## Všeobecne záväzné nariadenie

### č. 73/2015

**o pravidlách pre nakladanie s nájomnými bytmi postavenými a nadobudnutými s podporou štátu.**

*Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 10.2.2015*

*Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 19.2.2015*

*Doručené pripomienky (počet) : -*

*Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa : -*

*Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa : -*

*VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Brodskom, dňa 27.2.2015 pod č. 21/2015*

*VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Brodské, dňa : 27.2.2015*

*VZN zvesené z úradnej tabule obce Brodské, dňa : 16.3.2015*

***VZN nadobúda účinnosť dňom 13.3.2015***

*za obec :*

Obec Brodské na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy SR, podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnení za účelom ustanovenia pravidiel pre nakladanie s nájomnými bytmi obstaranými podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnení vydáva toto

## **Všeobecne záväzné nariadenie**

**č. 73/2015**

**o pravidlách pre nakladanie s nájomnými bytmi postavenými a nadobudnutými s podporou štátu.**

### **PRVÁ ČASŤ**

#### **Článok 1**

##### **Základné ustanovenia**

- (1) Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Brodské.
- (2) Toto VZN upravuje:  
rozsah pôsobnosti,  
vymedzenie pojmov,  
podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,  
spôsob pridelovania nájomných bytov,  
podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme.

#### **Článok 2**

##### **Rozsah pôsobnosti**

- (1) Toto VZN sa vzťahuje na byty určené na nájomné bývanie (ďalej len „nájomné byty“), postavené, alebo nadobudnuté s podporou štátu formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej „MDVaRR“), úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej „ŠFRB“) a rozpočtu Obce Brodské.
- (2) Medzi nájomné byty podľa predchádzajúcej vety patria byty v bytovom dome:
  - a) ulica Vajanského 405, spolu 10 bytových jednotiek,
  - b) novonadobudnuté byty.
- (3) Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania.
- (4) Rozhodovanie o pridelení bytov a určenie nájomníka prislúcha výlučne Obci Brodské ako vlastníkovi bytov. Nájomník, ktorému bol pridelený byt, nesmie tento byt prenajať ďalšej právnickej, alebo fyzickej osobe.
- (5) Správu nájomných bytov vo vlastníctve Obce Brodské uvedených v Čl. 2 ods. 2 tohto VZN vykonáva Obec Brodské, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

(6) Na nájomné byty podľa ods. 2 sa nevzťahuje zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomné byty nie sú určené na odpredaj, a to najmenej na dobu 30 rokov, t.j. do doby splatenia poskytnutého úveru podľa zmluvy o úvere medzi Obcou Brodské a ŠFRB a Obcou Brodské a MDVaRR.

(7) Toto VZN sa nevzťahuje na ostatné byty vo vlastníctve Obce Brodské.

### **Článok 3**

#### **Vymedzenie pojmov**

(1) Sociálne bývanie sa definuje v zmysle § 21 ods. 1 a 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákona č. 443/2010 Z.z.“).

(2) Oprávnená fyzická osoba je osoba, ktorá spĺňa podmienky v zmysle §22 ods.3 zákona č.443/2010Z.z..

(3) Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov, je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť o nájom bytu na Obecnom úrade v Brodskom.

(4) Uchádzač je ten žiadateľ, ktorý splnil všetky podmienky zaradenia do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu zakotvené v Čl. 4 tohto VZN.

(5) Zoznam uchádzačov je chronologicky usporiadané poradie uchádzačov, podľa dátumu doručenia žiadosti o nájom bytu na obecný úrad v Brodskom.

## **DRUHÁ ČASŤ**

### **Článok 4**

#### **Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

(1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, predkladá sa na tlačive podľa Prílohy č. 1 tohto VZN, musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná v podateľni Obecného úradu v Brodskom na zaevidovanie.

(2) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť zo strany žiadateľa a spolu posudzovaných osôb nasledovné doklady:

a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu a príjem za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, predložiť notárom overený preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky,

b) u samostatne zárobkovo činnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,

c) u poberateľov dôchodkov, aktuálny výmer o výške dôchodku a potvrdenie príjmu z dávok dôchodkového zabezpečenia za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,

d) u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, posudok posudkového lekára o jeho zdravotnom stave v súlade s Prílohou č. 2 tohto VZN,

e) potvrdenie o príjme za posledných 12 mesiacov a príjem za posledný mesiac u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevok za opatrovanie a prípadne iných štátnych dávok a príjem z dedičstva,

f) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o rozvođe, právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky,

g) potvrdenie Obecného úradu v Brodskom o úhrade poplatkov a daní na tlačive, ktoré je súčasťou žiadosti v Prílohe č.1 tohto VZN,

h) potvrdenie Obecného úradu v Brodskom, že žiadateľovi ani jeho manželovi/manželke, resp. spolu posudzovanej blízkej osobe nebol v minulosti vypovedaný nájom podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka,

i) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ osoba v zmysle § 22 ods. 3 písm. b) bod 3 zákona č. 443/2010 Z.z..

(3) Obecný úrad v Brodskom skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti uvedené v ods. 2, vyzve žiadateľa, aby v lehote do 30 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu v stanovenej lehote nedoplní, nezaradí sa do zoznamu uchádzačov. Novú žiadosť môže žiadateľ predložiť po uplynutí lehoty 6 mesiacov odo dňa oznámenia o nezaradení do zoznamu uchádzačov.

(4) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba a taktiež spolu posudzovaná osoba, ktorá :

a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom obecného, mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom, alebo spoluvlastníkom bytu, resp. domu, neodkúpila ani neodpredala a nepreviedla na inú právnickú alebo fyzickú osobu, alebo dala súhlas na trvalý pobyt inej osobe, ktorá neskôr túto nehnuteľnosť odkúpila do osobného vlastníctva. Majetkové pomery sa sledujú za obdobie posledných 5 rokov pred podaním žiadosti o nájomný byt,

b) bola v predchádzajúcom období dlžníkom nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu vo vlastníctve Obce Brodské a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,

c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Brodské,

d) mala vypovedaný v minulosti nájom bytu od Obce Brodské podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka,

e) odmietla ponuku na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu v období 1 roku pred podaním žiadosti.

(5) Ak sa žiadateľa týka niektorá z podmienok ustanovených v predchádzajúcom odseku, žiadosť bude zamietnutá po prerokovaní v Komisii sociálnej, zdravotnej a školskej pri OZ v Brodskom.

(6) Pri zisťovaní príjmov oprávnených fyzických osôb podľa Čl. 3 ods. 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu[1]). Mesačný príjem sa vypočíta v súlade s § 22 ods. 4 a 5 zákona č. 443/2010 Z.z..

(7) Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu(1), musí dosahovať ku dňu podania žiadosti minimálne úroveň platného životného minima k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, zvýšený o 150 € .

(8) Žiadateľ, ktorý splnil podmienky uvedené v ods. 1, 2, 6 a 7 sa zaradí po prerokovaní v Komisii sociálnej, zdravotnej a školskej pri OZ v Brodskom do zoznamu uchádzačov o nájomný byt. O tejto skutočnosti Obecný úrad žiadateľa písomne upovedomí.

(9) Pri uzatváraní nájomnej zmluvy sa posudzujú podmienky ustanovené v tomto článku ods. 6 a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

(10) Uchádzač o nájomný byt je povinný :

a) nahlásiť každú zmenu údajov súvisiacich so žiadosťou o nájomný byt a týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala;

b) každý rok k dátumu zaradenia do zoznamu uchádzačov, aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za prechádzajúci kalendárny rok bez vyzvania.

(11) Nesplnenie povinností v ods.10, resp. uvedenie nepravdivých údajov má za následok vyradenie žiadosti zo zoznamu uchádzačov.

## **Článok 5**

### **Spôsob pridelovania nájomných bytov**

(1) Prideliť voľný byt je možné uchádzačovi, ktorý bol zaradený do zoznamu uchádzačov v zmysle článku 4 ods. 8 tohto VZN. O pridelení nájomných bytov rozhoduje OZ v Brodskom na základe stanoviska Komisie sociálnej, školskej pri OZ v Brodskom, ak OZ v Brodskom nerozhodne uskutočňovať pridelovanie verejným losovaním. OZ v Brodskom nie je stanoviskom komisie viazané.

(2) Verejné losovanie sa uskutočňuje v prípade veľkého počtu uchádzačov, spravidla len pri prvom pridelovaní nájomných bytov.

(3) Podmienky a spôsob pridelovania nájomných bytov verejným losovaním bude stanovený osobitne a zverejnený na vývesnej tabuli Obce Brodské, na webovej adrese ([www.brodске.sk](http://www.brodске.sk)) najmenej jeden mesiac pred plánovaným odovzdaním bytov ich užívateľom.

(4) Oprávnená osoba, ktorej bol pridelený nájomný byt je povinná sa do 10 dní od prevzatia rozhodnutia dostaviť na Obecný úrad v Brodskom za účelom písania nájomnej zmluvy.

(5) Obec Brodské ako správca bytov pred uzatvorením nájomnej zmluvy umožní obhliadku bytu, ktorého nájom má byť predmetom nájomnej zmluvy.

(6) V prípade, že oprávnená osoba si nesplní povinnosť podľa ods. 4, Obec Brodské ako správca bytov doručí výzvu na prevzatie prideleného nájomného bytu.

(7) Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane oprávnenej osoby, stráca nárok na predmetný byt. Vo výnimočných prípadoch môže na základe žiadosti uchádzača túto lehotu primerane predĺžiť starosta obce.

## **Článok 6**

### **Podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme**

(1) Na byty nadobudnuté s podporou štátu nájomnú zmluvu uzatvára Obec Brodské ako správca bytov na základe uznesenia OZ v Brodskom, respektíve výsledkov verejného losovania.

(2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z..

(3) Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu uvedeného v čl. 2 ods. 2 písm. b) tohto VZN uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov finančnú zábezpeku.

(4) Finančná zábezpeka v zmysle § 12 ods. 7, 8 a 9 zákona č. 443/2010 Z.z. je stanovená vo výške päťmesačného nájomného.

(5) Nájomná zmluva bude uzatvorená s novým nájomcom na dobu určitú 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

(6) Ak nájomca nebol v omeškaní s mesačnými zálohovými platbami, doba nájmu pri opakovanej nájomnej zmluve, môže byť najviac tri roky v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z..

(7) Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vykonáva Obec Brodské ako správca bytov za podmienky, že nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči Obci Brodské žiadne záväzky, resp. nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú s Obcou Brodské uzatvorenú dohodu o splácaní dlhu a dlh pravidelne splácajú.

(8) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve. Obec Brodské ako správca bytov bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

(9) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa predchádzajúceho odseku môže Obec Brodské ako správca bytov uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou podľa ustanovenia § 12, ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z..

(10) Obec Brodské ako správca bytov môže v zmysle § 12 ods. 5, 6 zákona č. 443/2010 Z.z. uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou na dobu určitú, najviac na jeden rok, len po predchádzajúcom prerokovaní žiadosti tejto fyzickej osoby v Komisii sociálnej, zdravotnej a školskej pri OZ a na základe uznesenia OZ v Brodskom o pridelení nájomného bytu.

## **Článok 7**

### **Osobitné ustanovenia**

(1) O zmene nájomcu bytu z titulu prechodu užívacieho práva, pridelenia náhradného bytu, výmeny bytu s voľným bytom rozhoduje starosta obce po predchádzajúcom prerokovaní v Komisii sociálnej, zdravotnej a školskej pri OZ v Brodskom.

(2) O prihlásení na trvalý pobyt, prechodný pobyt ďalších občanov k nájomcovi bytu v majetku Obce Brodské rozhoduje starosta obce po predchádzajúcom prerokovaní v Komisii sociálnej, zdravotnej a školskej pri OZ v Brodskom.

## **TRETIA ČASŤ**

### **Článok 8**

#### **Záverečné ustanovenia**

(1) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje OZ v Brodskom.

(2) Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Brodskom č. 21/2015 dňa 27.2.2015

(3) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 13.3.2015

(4) Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Brodské č. 22/2002, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania bytov vo vlastníctve obce Brodské.

[1]) § 3 zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

V Brodskom, dňa 27.2.2015

Anna Krídlová  
starostka obce