

**OBEC ROŽKOVANY**  
Obecný úrad č. 106, 082 71 Lipany



Všeobecne záväzné nariadenie  
obce Rožkovany  
č. 19/2017 zo dňa 02.03.2017

## **Podmienky pridelovania nájomných bytov na území obce Rožkovany**

Obec Rožkovany na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu

**Všeobecne záväzné nariadenie**  
**č. 19/2017**  
**o podmienkach pridelovania nájomných bytov**  
**na území obce Rožkovany**

**Článok 1**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov Obce Rožkovany.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Rožkovany 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.

**Článok 2**  
**Podmienky a rozsah poskytovania nájomných bytov**

1. Nájomný byt možno poskytnúť:
  - a) fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu
    - o prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima,
    - o prevyšuje 1,5 násobok a neprevyšuje štvornásobok 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, platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
  - b) žiadateľovi podľa písm. a) a b) len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
    - o žiadateľ je občanom SR, v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,
    - o žiadateľ neužíva žiaden iný byt ako nájomca alebo spoločný nájomca, nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu,
    - o nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou,
    - o v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.

Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v ods. 1 písm. c). Nesplnenie tejto podmienky v lehote 7 dní od podpísania zmluvy o nájme, má za následok zánik nájomného vzťahu.

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú max. 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy na dobu určitú max. 3 roky, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v ods. 1.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a o možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

4. Ustanovenie odseku 1 písm. a) sa nepoužije, ak obec prenajme byt:

a) fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt.

b) fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 5 % bytov.

5. Žiadateľ nájomného bytu musí mať v čase podania žiadosti splnené všetky záväzky voči obci.

6. Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce so súhlasom obecného zastupiteľstva, môže udeliť výnimku z uvedených podmienok.

### **Článok 3**

#### **Zásady správy nakladania s nájomnými bytmi**

1. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú a to max. na 3 roky. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

3. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške 3 mesačného nájmu. Lehota na uloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu a môže byť použitá na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte.

4. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

5. Nájomca je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Rožkovany každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 2 ods. 1 až 6 tohto VZN.

6. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa:

a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,

b) nemožno prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,

d) nájomca je povinný na požiadanie vlastníka umožniť v odôvodnených prípadoch vstup do bytu.

7. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, výmenu bytu ani prevod vlastníckych práv.

#### **Článok 4 Posudzovanie žiadostí**

1. Podané žiadosti sa evidujú na obecnom úrade v poradí akom boli podané. Obec Rožkovany ich prehodnotí v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov.

2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať:

- a) meno a priezvisko (rodné priezvisko),
- b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
- c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

3. Obecné zastupiteľstvo prerokuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritéria podľa článku 2 tohto VZN, zostaví poradie žiadateľov a určí aj spôsob pridelenia nájomných bytov. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje nájomcu 3/5 väčšinu všetkých poslancov ako aj iný spôsob priradovania bytov.

4. Žiadateľ, ktorý pošle späť dotazník s prílohami podľa ods. 2 a uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia budú vyradení z poradovníka.

#### **Článok 5 Zánik nájmu**

1. Nájom zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom t. j. Obec Rožkovany a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu,
- d) smrťou nájomníka a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci podľa § 3 odsek 6 a.

2. So súhlasom obecného zastupiteľstva a štatutárneho zástupcu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

- a) nespĺňa podmienky článku 2 ods. 1 až 6 tohto VZN,
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu tým, že neplatí v čas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
- c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ako nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,

f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom bytu ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

3. Nájom bytu zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určený príslušným doručovacím úradom.

4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

### **Článok 7 Osobitné a záverečné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

3. Na vydaní VZN obce Rožkovany č. 19/2017 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na území obce Rožkovany sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Rožkovanoch uznesením č. 183/2017 dňa 02.3.2017 a zároveň ruší VZN č. 1/2014 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na území obce Rožkovany zo dňa 06.02.2014.

4. Toto všeobecné záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 17.03.2017.

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Rožkovany dňa:	09.02.2017
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (vrátane):	21.02.2017
Doručené pripomienky (počet):	0
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	
VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Rožkovany dňa:	03.03.2017
VZN zvesené dňa:	20.03.2017

.....  
PhDr. Beáta Kollárová, PhD.  
starostka obce