

**Všeobecné záväzné nariadenie  
obce R a k o v i c e**

**č. 14/2021**

**o podmienkach a kritériách pridelovania a správy  
nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z  
verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho  
bývania**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Rakovice dňa: 01.10.2021

Návrh VZN zverejnený na webovej stránke obce dňa: 01.10.2021

Návrh VZN vyhlásený v miestnom rozhlase dňa : 01.10.2021

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: neboli vznesené

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Rakoviciach dňa: 27.10.2021

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Rakovice dňa: 05.11.2021

VZN zverejnené na webovej stránke obce dňa: 05.11.2021

VZN nadobúda účinnosť dňom: 20.11.2021

Obecné zastupiteľstvo obce Rakovice na základe § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, 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 pre obec Rakovice toto

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 14/2021**

### **o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

#### **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania a správy nájomných bytov v bytoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Rakovice zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Obec Rakovice vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Rakovice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Rakovice zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania boli využívané na nájom 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.
5. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.

#### **Článok 2 Podmienky a rozsah pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

Základné ustanovenia o uzatváraní nájomných zmlúv, podmienkach a rozsahu sociálneho bývania v nájomných bytoch sú **uvedené explicitne** najmä v paragrafoch 11, 12, 21, 22 a 24 zákona č.443/2010 Z. z. :

§ 11 Podmienky na poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu

§ 12 Nájomná zmluva

§ 21 Sociálne bývanie

§ 22 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

§ 24 ods. 2/ Prechodné ustanovenia

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> 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 (§22 ods.3a) zákona 443/2010 Z.z.),

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima (§22 ods.3b) zákona 443/2010 Z.z.), 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 osobitného predpisu (§45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), 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 zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti, alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov)

f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa pre účely tohto VZN sú:

- zabezpečenie bývania fyzickej osoby pri vzniku mimoriadnej havarijnej situácie (napríklad v dôsledku požiaru, záplavy, víchrice a pod.) na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na odstránenie dôsledkov vzniknutej havarijnej situácie,

- zabezpečenie bývania fyzickej osoby v nepriaznivej životnej situácii na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na preklopenie nepriaznivej životnej situácie.

3. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 2 sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

4. Životné minimum podľa odseku 2 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené neplnoleté 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.

5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Rakovice, pochádzajúcich z obce Rakovice a tiež i pre ostatných občanov SR.
7. V zmysle § 12 ods. 7 a 8 zákona je nájomca v obci Rakovice v nájomnom byte, povinný v lehote nie dlhšej ako 30 dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy a najneskoršie pri uzatváraní nájomnej zmluvy, uhradiť obci finančnú zábezpeku na účet zriadený obcou v banke a to na účely uvedené v nájomnej zmluve.

### **Článok 3**

#### **Postup pri pridelení a nájme bytov**

1. O pridelení bytu rozhoduje na základe návrhu komisie, ktorá posudzuje splnenie podmienok a vypracuje poradie uchádzačov, obecné zastupiteľstvo.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
  - splnenie podmienok podľa článku 2 odsek 2 tohto VZN
  - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
  - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa / vyjadrenie lekára/
  - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
  - dátum podania žiadosti
  - aktivity občana a jeho rodiny v obci
  - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem)
3. Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým pobytom v obci Rakovice a rodiny s maloletými deťmi.
4. Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.
5. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
6. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace, napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
7. Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
8. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

9. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom prijme obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého sa pripraví nájomná zmluva na podpis starostovi obce .

#### **Článok 4 Podmienky nájmu bytov**

1. Obec Rakovice uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.

2. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa paragrafu 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.

3. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať obec písomne doručením žiadosti na Obecný úrad, najmenej 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok.

#### **Článok 5 Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., 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 vybavenie 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.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

a) ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona 443/2010 Z.z., ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b) ak nájomca je osobou podľa §22 ods. 3 písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2021 Z.z. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy Obec Rakovice informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže Obec Rakovice uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom

ostatných osôb žijúcich v 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 443/20210 Z.z.

b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. b) a c) zákona 443/2010 Z.z.

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie Obec Rakovice len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona 443/2010 Z.z., a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona 443/2010 Z.z. najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona 443/2010 Z.z., môže Obec Rakovice uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného, lehota na zloženie zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7, slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec Rakovice na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní nahlásiť sa na trvalý pobyt na adresu bytu uvedeného v nájomnej zmluve do 15 dní od začiatku doby nájmu . Počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prihlásiť na trvalý pobyt nových členov domácnosti vždy do 15 dní od prísťahovania.

12. O uzavretie nájomnej zmluvy o opakovanom nájme musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z.

13. Obec Rakovice opakovane neuzavrie zmluvu o nájme nájomného bytu s nájomcami, ktorí:  
a) nepožiadali o opakované uzavretie nájomnej zmluvy  
b) požiadali o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, no nepredložili doklady preukazujúce splnenie podmienok na opakovaný prenájom

- c) prenajatý byt neužívajú bez vážnych dôvodov po dobu šesť a viac mesiacov
- d) sa v lehote podľa článku 5 ods. 11 neprihlásili na trvalý pobyt v obci Rakovice
- e) splňajú podmienky na vypovedanie nájmu bytu uvedené v § 711 ods. 1, písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka

## **Článok 6**

### **Záverčné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne vo výške 0,5% obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z osobitného rezervného fondu uhradza preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Obecné zastupiteľstvo v Rakoviciach schválilo toto VZN na svojom zasadnutí dňa 27.10.2021 uznesením č. 66/2021.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. j. 20.11.2021.
4. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN č. 14/2014 o podmienkach nájmu obecných bytov schválené OZ v Rakoviciach dňa 06.11.2014 účinné od 01.01.2015, číslo uznesenia 88/2014.

Dušan Daloš  
starosta obce Rakovice