



## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE SUČANY č. 03/2014 o podmienkach pridelovania a užívania obecných nájomných bytov

---

Obec Sučany v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 12 ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa z.č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania, podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v súlade s Výnosom MV a RR SR zo 7. decembra 2006 č. V – 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „Výnos MVR SR“) vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Sučany o podmienkach pridelovania a užívania obecných nájomných bytov (ďalej len „VZN“).

### Čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok a postupu pri pridelovaní a užívaní nájomných bytov a nájme nájomných bytov vo vlastníctve Obce Sučany (ďalej len „Obec“).
2. Toto VZN upravuje:
  - a) postup pri podávaní žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu (ďalej len „nájomný byt“),
  - b) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „Evidencia“),
  - c) postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „poradovník“),
  - d) postup pri pridelovaní nájomného bytu,
  - e) podmienky užívania nájomného bytu.
3. Bytový fond Obce, na ktorý sa vzťahuje toto VZN, tvoria nájomné byty:
  - a) v bytových domoch vo vlastníctve Obce postavených z finančných prostriedkov Obce a s podporou štátu (ŠFRB alebo MVaRR SR),
  - b) ostatné nájomné byty vo vlastníctve Obce.
4. Zoznam nájomných bytov ako aj obstarávanie činností súvisiacich s ich údržbou vedie referent správy majetku Obce.
5. Ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto VZN Obec eviduje nájomné byty postavených z finančných prostriedkov Obce a s podporou ŠFRB v 4 bytových domoch na Ulici Tehelnej v Sučanoch (ďalej len „bytové domy na Ulici Tehelnej“), pričom ich charakter je:
  - a) v bytových domoch na Ulici Tehelnej je 32 nájomných bytov,
  - b) z celkového počtu 32 nájomných bytov 8 nájomných bytov spĺňa podmienky ustanovené dané Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „bezbariérový byt“).
6. Nakoľko na výstavbu bytových domov na Ulici Tehelnej bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátu, v súlade s Výnosom MVR SR si zachovávajú charakter nájomného bývania

po dobu najmenej 30 rokov od prvého nájmu prvého bytu. Počas tejto doby nie je možné u predmetu nájmu realizovať:

- a) podnájom bytu,
- b) prevod vlastníckych práv.

Prechod nájmu v zmysle § 706-708 Občianskeho zákonníka, výmenu bytov a spoločný nájom bytu je počas tejto doby možné realizovať za splnenia podmienok ustanovenia § 5 Výnosu MVRR SR a týchto pravidiel.

## **Čl. 2**

### **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Obec môže prideliť nájomný byt vo svojom vlastníctve iba na základe písomnej žiadosti fyzickej osoby. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podáva žiadateľ písomne Obecnému úradu Sučany (ďalej len „Obecný úrad“). Odporúčané tlačivo žiadosti je na web stránke Obce.
2. Informácie súvisiace s pridelením nájomných bytov poskytuje referent správy majetku obecného úradu, ktorá tiež vydáva tlačivá žiadosti o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia, ako i požadované doklady potrebné k podaniu žiadosti.
3. Referent správy majetku v rámci svojich možností preverí opodstatnenosť každej žiadosti a túto, v prípade splnenia požadovaných kritérií, zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú po dobu jedného roka. Po uplynutí tejto doby sa žiadosť z evidencie vyradí.
4. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, referent správy majetku do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti.
5. Ak žiadateľ nedoplní svoju žiadosť o údaje a doklady uvedené v písomnej výzve v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.
6. Žiadateľ o nájomný byt je povinný poskytnúť Obecnému úradu súčinnosť pri overovaní potrebných náležitostí pre pridelenie nájomného bytu,
7. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb, a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
8. V prípade, že žiadateľ predložil všetky potrebné prílohy a splňa podmienky uvedené vo VZN, je jeho žiadosť zaradená do Evidencie, v opačnom prípade je žiadosť zamietnutá. O zaradení do Evidencie alebo o zamietnutí žiadosti s uvedením dôvodu zamietnutia je žiadateľ písomne informovaný do 30 dní od dňa podania kompletnej žiadosti.
9. O doručených žiadostiach a spôsobe ich vybavenia je informovaná komisia Obecného zastupiteľstva v Sučanoch (ďalej len „Komisia“) príslušná pre pridelenie nájomných bytov na jej najbližšom zasadnutí, ktorá má zároveň právo kontroly správnosti riešenia žiadosti.
10. Žiadateľ má právo podať písomnú námietku v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zamietnutí zaradenia žiadosti do Poradovníka, a to na nesprávne uvedené dôvody zamietnutia. Námietku žiadateľa prerokuje komisia na svojom najbližšom zasadnutí a odporučí riešenie.
11. Žiadateľ má právo podať písomnú námietku v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia uznesenia zo zasadania obecného zastupiteľstva o schválení Poradovníka. Námietku žiadateľa prerokuje Komisia na svojom najbližšom zasadnutí a odporučí riešenie.
12. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako aj námietky sa podávajú písomne poštou na adresu Obecného úradu alebo osobne do podateľne Obecného úradu.

### Čl. 3

#### Evidencia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadateľ sa zaradi do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:

- a) podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná,
- b) ku dňu podania žiadosti dovŕšil plnoletosť. O pridelenie nájomného bytu môže v rámci pomoci mladým dospelým z detských domovov v súlade s § 75 ods. 1 písm. e) bod 4 zákona č. 305/2005 Z. z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov požiadať i mladý dospelý, najneskôr 1 mesiac pred ukončením pobytu v náhradnej starostlivosti. Žiadateľ musí zároveň spĺňať ostatné podmienky ustanovené týmto VZN. O pridelenie nájomného bytu môže požiadať aj osoba, ktorá ešte nedovŕšila plnoletosť avšak uzatvorila manželstvo,
- c) ku dňu podania žiadosti má uhradené všetky záväzky voči Obci, pričom o tejto skutočnosti urobí čestné vyhlásenie,
- d) žiadateľ alebo jeho manžel/manželka, druh/družka žiadateľa nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom nájomného alebo družstevného bytu, nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo domu v podiele minimálne jednej polovice a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu; tieto skutočnosti preukazuje žiadateľ čestným vyhlásením.

2. Žiadateľ sa zaradi do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu v bytových domoch na Ulici Tehelnej, ak, okrem dokladov uvedených v tomto článku ods. 1 písm. a) až d) predloží aj nasledovné údaje resp. doklady:

- a) celkový príjem žiadateľa a príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) nie je nižší ako je životné minimum a zároveň neprevyšuje trojnásobok životného minima (§ 2 z. č. 601/2003 Z. z.) pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 601/2003 Z. z. Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúci dňu podania žiadosti ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov.

Žiadateľ túto skutočnosť preukáže formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých takto spoločne posudzovaných osôb,

- b) žiadateľ vyhlási, že v prípade, ak to bude Obec požadovať v zmysle čl. 5 ods. 11 VZN zloží pred uzavretím nájomnej zmluvy finančnú záruku vo výške 6 mesačných splátok nájomného pre zabezpečenie splácania nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu. Po uplynutí jedného roku nájmu bude vyššie uvedená finančná záruka znížená na výšku 3 mesačných splátok nájomného,
- c) v prípade žiadosti o pridelenie bezbariérového bytu preukáže žiadateľ zdravotné postihnutie príslušnými dokladmi.

3. Žiadateľ sa vyradí z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu ako aj z Poradovníka, ak:

- a) prestane spĺňať jednu z podmienok ustanovených v čl. 3 tohto VZN,
- b) nenahlási zmeny údajov podľa čl. 2 ods. 7 tohto VZN alebo neposkytne súčinnosť podľa čl. 2 ods. 6 tohto VZN,
- c) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
- d) bol v minulosti nájomcom nájomného bytu a nájom bytu zavinením nájomcu zanikol,
- e) žiadateľ písomne požiada o vyradenie z evidencie žiadateľov,
- f) neuzatvorí nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je nájom nájomného bytu do 14-tich dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu a neoznámí Obecnému úradu vážne dôvody, ktoré mu bránia pristúpiť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy,
- g) nezloží kauciu podľa čl. 5 ods. 11 VZN, v prípade ak je požadovaná.

## Čl. 4

### Poradovník a postup pri prideloванні nájomných bytov

1. Komisia na základe predložených žiadostí vedených v Evidencii v súlade s kritériami uvedenými v tomto VZN vypracúva návrh Poradovníka a predkladá ho Obecnému zastupiteľstvu.
2. Kritéria pre zostavenie Poradovníka sú nasledovné:
  - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pri ktorej komisia skúma súčasnú bytovú situáciu žiadateľa,
  - b) dôvody bytovej potreby žiadateľa,
  - c) rodinný stav žiadateľa,
  - d) počet maloletých detí v rodine,
  - e) zdravotný stav žiadateľa alebo osôb s ním žijúcich v domácnosti, a to v prípade ak sa jedná o pridelenie bezbariérového bytu,
  - f) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
  - g) dátum podania žiadosti,
  - h) výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb.
3. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje Poradovník žiadateľov o nájomný byt jeden krát za kalendárny rok.
4. Nájomné byty sú pridelované spravidla podľa Poradovníka.
5. Mimo Poradovníka je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na nájomný byt za týchto podmienok:
  - a) so žiadateľom (ktorý nemusí spĺňať podmienky podľa článku 3 ods. 1 písm. c) a e) tohto VZN), ktorý zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické alebo sociálne potreby Obce, pričom z nájomných bytov v bytových domoch na Ulici Tehelnej môžu byť takýmto žiadateľom pridelené najviac 3 nájomné byty, alebo
  - b) so žiadateľom (ktorý nemusí spĺňať podmienku podľa článku 3 ods. 2 písm. a) tohto VZN), ktorý žiada o nájom nájomného bytu z dôvodu havarijnej situácie alebo živelnej pohromy, pričom žiadateľ musí tieto skutočnosti preukázať predložením relevantných dokladov, alebo
  - c) so žiadateľom, ktorý uhradí dlžné nájomné spolu s príslušenstvom za nájomcu nájomného bytu, ktorému bola daná výpoveď v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka a poskytne mu náhradné ubytovanie.
6. O výbere žiadateľov mimo Poradovníka rozhoduje Obecné zastupiteľstvo.
7. Bezbariérový byt môže byť pridelený len žiadateľovi, ktorý (alebo osoba s ním žijúca v domácnosti) je zdravotne ťažko postihnutý. V prípade, ak v Evidencii nie je zaradený takýto žiadateľ, môže byť bezbariérový byt pridelený inému žiadateľovi v Evidencii.

## Čl. 5

### Podmienky užívania nájomných bytov

1. Nájomné byty môžu byť užívané len na základe nájomnej zmluvy.
2. Za užívanie bytu v obytnom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
3. Výška nájomného v nájomných bytoch v bytových domoch na Ulici Tehelnej je stanovená v súlade s opatrením MF SR č. 01/R/2008 z 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnení vo výške 4 % obstarávacej ceny nájomného bytu.
4. Obec Sučany – ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: najviac na tri roky počítajúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, ak nie je uvedené inak v tomto VZN.

6. Ak prenecháva bezbariérový byt do nájmu nájomcovi, ktorým je žiadateľ (alebo osoba s ním žijúca v domácnosti) so ZŤP, dohodnutá doba nájmu môže byť najviac 10 rokov počítajúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
7. Ak sa prenecháva bezbariérový byt do nájmu nájomcovi, ktorým nie je žiadateľ (alebo osoba s ním žijúca v domácnosti) so ZŤP, dohodnutá doba nájmu môže byť najviac 1 rok počítajúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
8. Pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy doba nájmu môže byť najviac 1 rok počítajúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
9. Nájomca má právo na predĺženie doby trvania nájomnej zmluvy, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, v prípade splnenia nasledovných podmienok:
  - a) nájomca požiadal Obec o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a
  - b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN,
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo ustanovení Nájomnej zmluvy, alebo
  - d) nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v bytovom dome.
10. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma Obec ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.
11. Pre zabezpečenie splácania nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu môže Obec požadovať od nájomcu finančnú záruku vo výške maximálne 6 mesačných splátok nájomného.
12. V nájomných bytoch nemožno bez povolenia Obce:
  - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
  - b) vykonávať stavebné úpravy,
  - c) vykonávať podnikateľskú činnosť.

## **Čl. 6 Podnájom bytu**

1. Nájomný byt alebo jeho časť môže jeho nájomca prenechať do podnájmu inej fyzickej osobe len na základe zmluvy o podnájme a len s písomným súhlasom Obce ako prenajímateľa. Obec nemôže poskytnúť súhlas na podnájom nájomných bytov v bytových domoch na Ulici Tehelnej.
2. Obec ako prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu bez nároku na poskytnutie bytovej náhrady ak nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

## **Čl. 7 Zánik nájmu bytu**

1. V prípade porušovania povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, pokiaľ nedôjde k náprave, Obec môže pristúpiť k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a ustanovení príslušnej nájomnej zmluvy.
2. Osobitne sú stanovené podmienky zániku nájmu nájomných bytov v bytových domoch postavených Obcou s podporou ŠFRB. K zániku nájmu nájomných bytov v bytových domoch

postavených s podporou ŠFRB dôjde tiež pri nedodržaní podmienok pridelovania týchto bytov, ktoré sa riadi Výnosom MVRR SR.

## **Čl. 8**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli Obce Sučany v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení nesk. predpisov.
2. Prevod vlastníckeho práva k nájomnému bytu upravuje osobitné všeobecne záväzné nariadenie Obce.
2. Práva a povinnosti žiadateľov, ktorí pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN podali na Obecný úrad žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako aj nájomcov, ktorí s Obcou uzatvorili nájomnú zmluvu, sa spravujú ustanoveniami tohto VZN.
3. VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 24.09.2014 uznesením č. 7/2014.
4. VZN bolo vyvesené dňa 01.10.2014 a nadobúda účinnosť dňa 16.10.2014.
5. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Obce Sučany č. 1/2004 Pridelovanie bytov a podmienky nájmu bytov v obytných priestoroch v Sučanoch.

JUDr. Jozef Petráš, CSc.  
starosta obce Sučany