

# **O B E C Moravský Svätý Ján**

---



## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2023.**

### **o podmienkach nakladania s obecnými bytmi na území obce Moravský Svätý Ján**

*Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 29.11.2023*

*- zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 29.11.2023*

*VZN schválené OZ v Moravskom Svätom Jáne, dňa 14.12.2023, uznesením č. 37/2023*

*VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Moravský Svätý Ján dňa : 15.12.2023*

*VZN nadobúda účinnosť dňom : 01.01.2024.*

Obecné zastupiteľstvo v Moravskom Svätom Jáne § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 8 ods. 4 písm. b) zákona č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva toto:

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

**č. 4/ 2023**

**O podmienkach nakladania s obecnými bytmi na území obce Moravský Svätý Ján.**

§ 1

### **Základné ustanovenia**

1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Moravský Svätý Ján (ďalej len "obec") na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, byty v nájomných bytových domoch postavené s podporou štátu (ďalej len „obecné byty“).

2) Obecné byty sú vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenájmania obecných bytov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.

4) Prenajímateľom a správcom obecných bytov je obec Moravský Svätý Ján.

§ 2

### **Postup podávania žiadostí o byt a ich evidencia**

1) Občan obce za účelom riešenia svojej bytovej situácie má možnosť písomnou formou požiadať obec prostredníctvom Obecného úradu v Moravskom Svätom Jáne (ďalej len "OcÚ") o nájom bytu, výmenu bytu a o poskytnutie bytovej náhrady.

2) Žiadosť o nájom bytu obsahuje:

a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,

b) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,

c) súčasné podmienky bývania žiadateľa,

d) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu a ani v minulosti nebol vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu

3) Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.

4) Obecný úrad

a) vedie evidenciu žiadateľov o nájom všetkých typov bytov, uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN,

b) predkladá v evidencii zapísané žiadosti o byt komisii sociálnej pri OcU na prešetrenie,

c) informuje komisiu o zamietnutých žiadostiach o byt, ktoré nespĺňali podmienky na ich zaradenie do evidencie uchádzačov o byt,

d) rieši žiadosti o výmenu bytov a o poskytovaní bytovej náhrady, prešetruje žiadosti o byt v evidencii obyvateľov,

e) pripravuje zmluvy o nájme bytu so žiadateľom,

5) Bytovú situáciu každého zaevidovaného žiadateľa prešetrí komisia sociálna, ktorá podľa výsledkov šetrenia pripraví poradie na uvoľnené byty.

### § 3

#### **Kritériá pre pridelenie bytov**

1) Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá

a) vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,

b) v dôsledku živeľnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,

c) má preukázateľné zdravotné postihnutie,

d) v obci zabezpečuje spoločenské a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné.

2) Žiadateľ zároveň musí mať trvalý pobyt na území obce a :

a) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie

b) nemá voči obci žiadne záväzky po lehote splatnosti

## § 4

### **Osobitné podmienky pridelenia nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB a MDVRR SR**

1) Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 3 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

## § 5

### **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

- 1) Nájomná zmluva na obecné byty sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na tri roky.
- 2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy 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, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
  - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Ak ide o byt, postavený z finančných prostriedkov ŠFRB a MDVRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov ustanovených zákonom č. 443/2010 Z.z.
- 4) 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 opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ obecných bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 odsek 3 pís. a) zákona 443/2010 Z.z.

b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 odsek 3 pís. b) zákona č. 443/2010 Z.z.

6) Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje vo výške šesť mesačného nájomného. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

7) Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ obecných bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

8) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

9) O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný dva mesiace pred ukončením jej platnosti písomne požiadať obec. Žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi.

10) Výška nájmu obecných bytov:

a) Bytový dom, súpisné číslo 920 – 44,80 €/m<sup>2</sup>/rok

b) Bytový dom, súpisné číslo 859 – 39,80 €/m<sup>2</sup>/rok

c) Bytový dom, súpisné číslo 809 – 35,30 €/m<sup>2</sup>/rok

d) Bytový dom, súpisné číslo 794 – 31,30 €/m<sup>2</sup>/rok

## § 6

### **Podnájom bytu (časti bytu)**

Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve obce nie je možné inému prenechať do podnájmu.

## § 7

### **Povinnosti prenajímateľa**

1) Zmluvu o nájme obecného bytu uzatvára so žiadateľmi prenajímateľ obecných bytov v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.

2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

## § 8

### **Povinnosti nájomcu**

- 1) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
- 2) Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie, prenajímateľ je povinný vypovedať nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.
- 3) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

## § 9

### **Vznik a zánik nájmu bytu**

- 1) Nájom obecného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania na dobu určitú v súlade s § 6 tohto VZN.
- 2) Nájom obecného bytu zaniká uplynutím dohodnutého času nájmu. Nájom obecného bytu môže skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou zmluvných strán.

## § 10

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 1) Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Moravskom Svätom Jáne dňa 14.12.2023, uznesením č. 37/2023.
- 2) Toto VZN nadobúda účinnosť 1.1.2024
- 3) Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 2/2019 o podmienkach nakladania s obecnými bytmi na území obce Moravský Svätý Ján.

---

**Anton Emrich**  
starosta obce