

Obec Svrčinovec na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Svrčinovec

číslo 2 /2025

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu

Prvá časť

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve Obce Svrčinovec (ďalej len „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Svrčinovec a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 2) Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Svrčinovec, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou z finančných zdrojov Obce Svrčinovec, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov.
- 3) Obec Svrčinovec vykonáva správu týchto bytov.

Čl. 2

Podmienky pridelenia bytu

- 1) Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obce Svrčinovec, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom Obce Svrčinovec.
- 2) Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje **trojnásobok** životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa

vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

3) Nájomný byt sa prenájme oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Podľa § 22 ods. 3 oprávnenou fyzickou osobou je:

- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške **trojnásobku** životného minima,
- b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške **päťnásobku** životného minima, ak
 - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 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
 - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 - 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,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodu hodných osobitného zreteľa.

§ 22 ods. 4 – pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 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.

§ 22 ods. 5 - životné minimum podľa odseku 3 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.

§ 22 ods. 6 – podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 22 ods. 7 – Obec ustanoví vo svojom VZN okruh oprávnených fyzických osôb podľa odseku 3 písm. f) vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa. Týmto fyzickým osobám môže obec prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

- 4) Fyzickým osobám podľa § 22 ods. 3 písm. b) tretieho bodu prenajme maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov, ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.
- 5) Sumy životného minima podľa Zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Opatrenie MPSVR SR č. 244/2021 Z. z. o úprave súm životného minima) **sú platné vždy od 1.7. kalendárneho roka.**
- 6) Za zaopatrené neplnoleté dieťa sa považuje fyzická osoba pred dovŕšením 18 roku, ktorá sa nepripravuje sústavne na budúce povolanie, je zamestnaná a má vlastný príjem alebo je zaevidovaná v evidencií nezamestnaných a poberá podporu alebo inú sociálnu dávku.
- 7) Za nezaopatrené dieťa sa považuje dieťa do skončenia povinnej školskej dochádzky, najdlhšie však do dovŕšenia 25 rokov, ak sa sústavne pripravuje na budúce povolanie štúdiom, alebo sa nemôže sústavne pripravovať na budúce povolanie alebo vykonáva zárobkovú činnosť pre chorobu alebo úraz.
- 8) Do zoznamu uchádzačov o ONB sa nezaradia občania, ktorí:
 - a) porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní)
 - b) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec
 - c) je voči žiadateľovi vedené exekučné konanie.

Čl. 3

Podávanie a evidencia žiadosti o nájomný byt

- 1) Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade Svrčinovec v zozname žiadosti, podľa podacieho čísla a dátumu zaevidovania.
- 2) Každá žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podpísaná, odôvodnená a musí obsahovať najmä:
 - a) meno a priezvisko žiadateľa, manžela/- ky, partnera/- ky, druha/- družky, atď.,
 - b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
 - c) miesto trvalého príp. prechodného pobytu, korešpondenčná adresa, tel. číslo
 - d) meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
 - e) počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
 - f) popis súčasnej bytovej situácie
- 3) Žiadosť bude vedená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu 3 rokov. Ak žiadateľ po uplynutí tejto doby neoznámí písomne, že na uvedenej žiadosti trvá, bude táto žiadosť vyradená z evidencie.

Čl. 4

Podmienky a postup pri prideľovaní bytov

- 1) O pridelení voľného bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo vo Svrčinovci, na základe odporúčania komisie pre sociálne a bytové otázky.
- 2) Komisia vyzve žiadateľa o predloženie dokladov, a to:
 - a) doklady preukazujúce schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, t. z. potvrdenie od zamestnávateľa o výške príjmu za predchádzajúci rok a to od všetkých spoločne posudzovaných zarábajúcich osôb uvedených v žiadosti, daňové priznanie, potvrdenie Úradu práce o poberaní dávok za predchádzajúci rok / dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, doklad o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku / ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa
 - b) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladajúce zdravotné postihnutie
 - c) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa a osôb ktoré s ním budú bývať, že nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti (bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie.
- 3) Kritéria určené obcou pre posudzovanie poradia uchádzačov o byt evidovaných v poradovníku:

- a) naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria, sociálne pomery, zdravotné dôvody uchádzača o byt,
 - b) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec.
- 4) Okruh oprávnených osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodu hodných osobitného zreteľa:
- a) žiadateľ, ktorý prišiel o svoj byt alebo dom nie vlastnou vinou v dôsledku živeľnej udalosti
 - b) žiadateľ, ktorý sa ocitol v životnej situácii, ktorá mu neumožňuje bývať a užívať byt alebo rodinný dom v jeho vlastníctve
 - c) žiadateľ, ohrozený správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stal obeťou správania iných fyzických osôb.
- 5) Prednostné právo na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v Obci Svrčinovec a rodiny s maloletými deťmi.
- 6) Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do termínu uvedeného na rozhodnutí o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka žiadateľov o nájomný byt.

Čl. 5

Nájom, opakovaný nájom a zánik nájmu bytu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na 3 roky, okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 písm. a) zákona 443/2010 Z. z.
- 2) Nájomca ma právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve pričom o možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme nájomného bytu sa nevyžaduje uznesenie obecného zastupiteľstva.
- 3) Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kal. roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako **štvornásobok** životného minima oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a) zákona 443/2010 Z. z.
 - b) nie je vyšší ako **päťnásobok** životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ide o domácnosť osamelého rodiča

s nezaopatreným dieťaťom, aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

- 4) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 5) Prenajímateľ nájomného bytu obstaraného podľa Zákona 443/2010 Z. z. má povinnosť umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
- 6) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
- 7) Nájom obecného nájomného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou medzi Obcou Svrčinovec a nájomcom
 - c) písomnou výpoveďou, nájom sa skončí uplynutím výpovednej doby
 - d) smrťou nájomcu
- 8) Písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomných bytov, ktorý nájom nájomných bytov môže vypovedať ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - b) 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 dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca vykonal v byte akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo zásahy do bytu a jeho vybavenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu,
 - d) nájomca prestav vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný (byt určený pre potreby obce) z dôvodu zabezpečovania potrieb obce,
 - e) prenajímateľ zistí, že nájomca uviedol nepravdivé údaje alebo hrubo skresľuje údaje o svojich osobných a majetkových pomeroch alebo osobných a majetkových pomeroch členov jeho domácnosti, ak ide o údaje, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie splnenia podmienok pre poskytnutie nájomného bytu v zmysle tohto VZN,
 - f) nájomca prestal spĺňať niektorú alebo viacero z podmienok pre poskytnutie nájomného bytu v zmysle tohto VZN,
 - g) nájomca pridelený byt po dobu najmenej troch mesiacov bez vážneho dôvodu neužíva.

- 9) Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená
- 10) Nájomca obecného nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 11) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 12) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, obec Svrčinovec zabezpečí vypratanie bytu na náklady predmetného nájomcu.

Čl. 6

Výška nájomného bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu, konkrétne 3,80 %.

Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v lehotách a spôsobom, ktorý bude uvedený v nájomnej zmluve (ďalej len „nájomná zmluva“).

Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

V cene nájomného sú zahrnuté náklady vlastníka potrebné k zabezpečeniu prevádzky nájomných bytov ako sú: náklady na splátky úveru pre ŠFRB SR a úroky, poistné, náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, náklady na údržbu a opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za energie (elektrina, plyn), vodu a poplatky za odvoz TKO.

Nájom a fond opráv sa zaokrúhľuje na 0,05 centov nahor.

Čl. 7

Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu

- 1) Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.

- 2) Nájomca nájomného bytu, ktorý bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania pri podpise nájomnej zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradí na účet Obce Svrčinovec finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného.
- 3) Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov Obce Svrčinovec vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke na všetky nájomné byty spoločne.
- 4) Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu.
Zložená finančná zábezpeka sa použije:
 - a) na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
 - b) na úhradu za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - c) na úhradu za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu.
- 5) Ak obec použije finančnú zábezpeku na úradu škôd uvedených v odseku 4 písm. b) a c), vyúčtuje ju nájomcovi najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vykonané opravy.

Čl. 8

Tvorba a čerpanie fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov

- 1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomníkov bytov.
- 2) Výška fondu opráv je minimálne 0,5 % z obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu opráv, prevádzky a údržby sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov, spoločných zariadení a spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy.
- 3) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka.

- 4) Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých bytových domov.
- 5) Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde.

Čl. 9

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri prideľovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené v tomto VZN sa riadi Zákom č. 443/2010 Z. z., ustanovení Občianskeho zákonníka a ďalšími platnými právnymi predpismi a nariadeniami.
- 2) Prijatím tohto VZN sa ruší VZN č. 8/2023 zo dňa 29.12.2023.
- 3) Návrh VZN č. 2/2025 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu bol vyvesený pred schválením na úradnej tabuli obce k pripomienkovaniu dňa 05.05.2025 po dobu 15 dní a zvesený dňa 20.05.2025.
- 4) VZN č. 2/2025 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu Obce Svrčinovec bol schválený obecným zastupiteľstvom dňa 21.05.2025 Uznesením č. 31/2025.
Po schválení bolo VZN č. 2/2025 vyvesené na úradnej tabuli obce dňa 22.05.2025 po dobu 15 dní a zvesené dňa 06.06.2025.
- 5) Účinnosť tohto VZN č. 2/2025 je od 01.07.2025




Mgr. Renáta Majchráková, MBA, LL.M.
starostka obce