



OBEC DOLNÉ SRNIE

Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2024 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie

Návrh VZN č. 6/2024 :

- a) vyvesený na úradnej tabuli obce Dolné Srnie dňa: 11.06.2024
- b) zverejnený na web. sídle obce Dolné Srnie dňa: 11.06.2024
- c) zvesený dňa: 25.09.2024

Pripomienky zasielať :

- Písomne na adresu: Obec Dolné Srnie, 916 41 Dolné Srnie 242
- Ústne do zápisnice na Obecnom úrade v Dolnom Srní
- Elektronicky na e-mailovú adresu: starosta@dolnesrnie.sk, pokladna@dolnesrnie.sk, sekretariat@dolnesrnie.sk,

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN č. 6/2024 do(včítane): 20.06.2024

Doručené pripomienky (počet): 1

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN č. 6/2024 uskutočnené dňa: 20.09.2024

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN č. 6/2024 doručené poslancom dňa: 20.09.2024

VZN č. 6/2024 schválené Obecným zastupiteľstvom v Dolnom Srní dňa 25.09.2024
uznesením č. 204/2024

VZN č. 6/2024 vyvesené na úradnej tabuli obce Dolné Srnie dňa: 26.09.2024

VZN č. 6/2024 zverejnené na webovom sídle obce dňa: 26.09.2024

VZN č. 6/2024 zvesené z úradnej tabule obce dňa:

VZN č. 6/2024 nadobúda účinnosť dňom: 11.10.2024

úradná pečiatka
s erbom obce

Renáta Žákovcová
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo Obce Dolné Srnie podľa § 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 v spojení so zákonom č. 607/2003 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2024
o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie**

**Článok I
Úvodné ustanovenia**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len ako „VZN“) upravuje podmienky nájmu nájomných bytov vo vlastníctve Obce Dolné Srnie, a to:
 - **12 bytov** nachádzajúcich sa v **bytovom dome MEDLIN so súpisným číslom č. 420** ležiacom na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 542/3, v k. ú. Dolné Srnie a to konkrétne:
 - Trojizbové byty s rozlohou 79,96 m² (**vchod č. 1** – byty č. 420/111, 420/112, 420/113, 420/114, **vchod č. 2** – byty č. 420/121, 420/122, 420/123, 420/124, **vchod č. 3** – byty č. 420/131, 420/132, 420/133, 420/134) v počte: 12
 - **12 bytov** nachádzajúcich sa v **bytovom dome MEDLIN so súpisným číslom č. 419** ležiacom na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 542/2, v k. ú. Dolné Srnie a to konkrétne:
 - Trojizbové byty s rozlohou 79,96 m² (**vchod č. 4** – byty č. 419/211, 419/212, 419/213, 419/214, **vchod č. 5** – byty č. 419/221, 41/222, 419/223, 419/224, **vchod č. 6** – byty č. 419/231, 419/232, 419/233, 419/234) v počte: 12
 - **12 bytov** nachádzajúcich sa v **bytovom dome MEDLIN so súpisným číslom č. 484** ležiacom na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 542/30, v k. ú. Dolné Srnie a to konkrétne:
 - Jednoizbové byty s rozlohou 37,10 m² (byty č. 004, 104, 204) v počte: 3
 - Dvojizbové byty:
 - s rozlohou 57,3 m² (byt č. 001) v počte: 1
 - s rozlohou 57,4 m² (byt č. 003) v počte: 1
 - s rozlohou 60,2 m² (byty č. 101, 201) v počte: 2
 - s rozlohou 60,3 m² (byty č. 103, 203) v počte: 2
 - Trojizbové byty:
 - s rozlohou 56,9 m² (byt č. 002) v počte: 1
 - s rozlohou 59,8 m² (byt č. 102, 202) v počte: 2

Nehnuteľnosti – byty uvedené v bode 1. tohto článku VZN sú ďalej spolu označované len

ako „**obecné nájomné byty**“; ak iba jeden konkrétny byt, tak ďalej je označovaný len ako „**príslušný obecný nájomný byt**“; ak iba jeden z bytov, tak ďalej je označovaný len ako „**obecný nájomný byt**“.

2. VZN ďalej upravuje podmienky prijímania žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu, postup pri výbere žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu, postup pri schvaľovaní nájmu obecných nájomných bytov, podmienky nájomných vzťahov a práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov, podmienky správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných formou verejných prostriedkov na účely podpory rozvoja bývania a sociálneho bývania.
3. Obec Dolné Srnie (ďalej len ako „**obec**“) sama vykonáva správu obecných nájomných bytov (ďalej aj ako „**správca**“).

Článok II **Všeobecné podmienky**

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže podať každá osoba, ktorá spĺňa kritéria uvedené v bode 3. a v bode 4. tohto článku VZN a zároveň splní § 22, ods. 3 a 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len ako „**žiadateľ**“)
2. Mesačný príjem u žiadateľov uvedených v bode 1 tohto článku VZN 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.
3. Žiadateľ uvedený v bode 1. tohto článku VZN a osoby s ním bývajúce v čase podania žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu musia mať uhradené všetky záväzky voči obci (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) a nesmú byť nájomcami alebo výlučnými vlastníkmi alebo podielovými spoluvlastníkmi akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu či inej nehnuteľnosti určenej na bývanie.
4. Žiadateľ uvedený v bode 1. tohto článku VZN môže byť len osoba, ktorá je:
 - občanom SR, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony;
 - občanom členského štátu Európskej únie, štátu ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorá má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovŕšila vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony;
 - štátnym príslušníkom tretej krajiny, ktorá dovŕšila 18 rokov veku, má spôsobilosť na právne úkony a bolo jej udelené povolenie na pobyt na území SR.
5. Osobe, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Podľa § 22, ods. (7) môžu byť určené takéto dôvody osobitného zreteľa. Toto VZN špecifikuje dôvody na:
 - po živelných pohromách (vytopenie, vyhorenie, zosuv pôdy),
 - sirota nad 18 rokov,

- zamestnanec obce, ktorému je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre obec v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť ubytovanie.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa kritériá podľa tohto článku VZN, tak nájomná zmluva môže byť uzavretá aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok, pričom v takom prípade sa toto VZN aplikuje primerane.

Článok III

Režim podávania žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu

1. Žiadateľ sa uchádza o pridelenie obecného nájomného bytu prostredníctvom žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu. Vzor žiadosti tvorí prílohu č. 1 tohto VZN. Riadne vyplnená žiadosť s vlastnoručným podpisom žiadateľa vrátane povinných príloh podľa bodu 2. tohto článku VZN sa doručuje obecnému úradu obce do podateľne na adresu Dolné Srnie č. 242, 916 41 Dolné Srnie (ďalej len ako „**podateľňa**“), osobne, poštou alebo elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom.
2. K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je nevyhnutné priložiť povinné prílohy týkajúce sa žiadateľa (potencionálneho nájomcu) a osôb s ním bývajúcich (osôb s ním tvoriacich jednu domácnosť) a to:
 - doklad preukazujúci príjem¹:
 - o potvrdenie zamestnávateľa o dobe pracovného pomeru a výške priemerného mesačného príjmu;
 - o u samostatne zárobkovo činnnej osoby daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok potvrdený finančnou správou; u dôchodcu doklad zo Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku, z ktorého vyplýva výška dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok;
 - o u nezamestnanej osoby alebo invalidnej osoby relevantné potvrdenie (doklad) vystavený oprávneným subjektom (napr. sociálnou poisťovňou alebo úradom práce, sociálny vecí a rodiny) preukazujúci ich mesačný príjem, prípadne dobu trvania evidencie;
 - o relevantné potvrdenie (doklad) preukazujúce iný príjem, ktorý sa taktiež započítava do súm životné minima (napr. potvrdenie o sirotskom dôchodku, potvrdenie o poberaní materskej dávky, potvrdenie o poberaní prídavku na dieťa atď.);
 - v prípade dieťaťa, ktoré navštevuje základnú, strednú alebo vysokú školu potvrdenie o návšteve školy;
 - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch týkajúcich sa vlastníckeho alebo nájomného vzťahu k bytu, bytovému alebo rodinnému domu či inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktoré tvorí prílohu č. 2 tohto VZN,

¹ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. a), b) alebo c) VZN

¹ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. d) bod 1. VZN

¹ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. d) bod 2. VZN

¹ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. d) bod 3. VZN

¹ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. e) VZN

- rozhodnutie či akýkoľvek iný doklad, z ktorého bude preukázané, že
 - žiadateľovi sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti;²
 - žiadateľovi zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu;³
 - žiadateľ bol zverený do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka žiadateľovi podľa osobitného predpisu;⁴
 - rozhodnutie či akýkoľvek iný doklad, z ktorého bude preukázané, že žiadateľovi sa má poskytnúť bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu;⁵
- (ďalej len ako „**povinné prílohy**“).

3. Žiadateľ je povinný nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu, prípadne v povinných prílohách žiadosti, a to do 30 dní od zmeny údajov.

Článok IV

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Poverený pracovník OcÚ overuje úplnosť žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu podaných žiadateľmi, pričom overuje úplnosť najmä nasledovných údajov:
 - a) meno, priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - b) dátum narodenia, trvalý pobyt, rodinný stav, zamestnávateľ a povolanie žiadateľa,
 - c) dátum narodenia, trvalý pobyt, zamestnávateľ (škola), povolanie osôb bývajúcich (tvoriacich domácnosť) so žiadateľom,
 - d) údaj o požadovanom pridelení obecného nájomného bytu z hľadiska počtu izieb,
 - e) údaj o počte osôb, ktoré budú v prípade pridelenia bytu žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom byte a údaje o ich majetkových pomeroch, príbuzenskom vzťahu k žiadateľovi, či iné údaje vyplývajúce z prílohy č. 1 tohto VZN.

Poverený pracovník OcÚ zároveň overuje, či žiadateľ pripojil k žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu povinné prílohy, resp. overuje ich úplnosť. Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec prostredníctvom obecného úradu u povereného zamestnanca OcÚ. Komisii pre výstavbu, bytovú politiku a rozvoj obce sa predkladá už zoznam žiadateľov, ktorí splnili podmienky pridelenia bytu.

2. V prípade absencie niektorého údaje uvedeného v bode 1 tohto článku VZN alebo povinnej

² Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. d) bod 1. VZN

³ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. d) bod 2. VZN

⁴ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. d) bod 3. VZN

⁵ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku II bod 1. písm. e) VZN

prílohy, poverený zamestnanec obecného úradu písomne vyzve žiadateľa na doplnenie údajov, alebo povinných príloh

3. v lehote nie kratšej ako 15 dní od doručenia výzvy. Ak žiadateľ napriek predchádzajúcej písomnej výzve od povereného pracovníka OcÚ v stanovenej lehote nedoplní chýbajúce údaje alebo povinné prílohy k žiadosti o pridelenie nájomného bytu, na jeho žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu sa nebude prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ písomne informovaný do 30 dní od uplynutia lehoty na doplnenie údajov alebo príloh k žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
4. Ak žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu podala fyzická osoba, ktorá nespĺňa kritéria uvedené v Čl. II tohto VZN, nebude sa na takúto žiadosť prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ písomne informovaný do 30 dní od zistenia.
5. Ak žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu podala fyzická osoba, ktorá si už predtým podala predmetnú žiadosť a táto jej žiadosť je už zaradená v zozname žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu, nebude sa na neskôr podanú žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ písomne informovaný do 30 dní od zistenia.
6. Ak je žiadateľom podaná žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu úplná, sú k nej pripojené aj všetky povinné prílohy a žiadateľ je v zmysle čl. II tohto VZN fyzickou osobou, ktorej je určený obecný nájomný byt, tak žiadosť bude spôsobom a na základe kritérií stanovených v tomto VZN zaradená komisiou do jedného zoznamu zo zoznamov žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu uvedených v nasledovnom bode tohto článku VZN (ďalej len ako „**príslušný zoznam žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu**“).
7. Komisia žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu rozdelí do nasledovných zoznamov zoradených podľa izbovosti bytov:
 - zoznam žiadostí o pridelenie jednoizbového obecného nájomného bytu,
 - zoznam žiadostí o pridelenie dvojizbového obecného nájomného bytu,
 - zoznam žiadostí o pridelenie trojizbového obecného nájomného bytu.
8. V príslušných zoznamoch žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu pracovník OcÚ následne žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu zoradí podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Poradie zápisu do príslušných zoznamov žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu neurčuje poradie pre pridelenie obecného nájomného bytu.
9. Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu zaradená v príslušnom zozname o pridelenie obecného nájomného bytu môže byť vyradená, ak:
 - a) žiadateľ prestane spĺňať jednu z podmienok, ktoré sú uvedené v Čl. II bod 1., 3. a 4. tohto VZN,
 - b) v žiadosti alebo v jej prílohách sú uvedené nepravdivé údaje, alebo žiadateľ si nesplnil

svoju oznamovaciu povinnosť podľa Čl. III bod 3. tohto VZN,

- c) žiadateľ písomne požiada o vyradenie jeho žiadosti zo zoznamu žiadostí o obecný nájomný byt,
 - d) úspešný žiadateľ neuzatvorí v lehote uvedenej v Čl. VI bod 1. tohto VZN nájomnú zmluvu.
10. O zaradení do príslušného zoznamu o pridelenie obecného nájomného bytu a vyradení zo zoznamu o pridelenie obecného nájomného bytu poverený pracovník OcÚ žiadateľa písomne informuje v lehote 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
11. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu sa evidujú po dobu 1 roka. Po uplynutí tejto lehoty sa žiadosť z príslušného zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu vyradí. Žiadateľ môže pred uplynutím tejto lehoty písomne požiadať o nevyradenie žiadosti v prípade, že je jeho žiadosť stále aktuálna a žiadateľ má naďalej záujem o nájom obecného nájomného bytu.

Článok V

Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu

1. Poverený pracovník OcÚ žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu, ktoré boli zaradené do príslušného zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu posúdi a bodovo ohodnotí (od 1 do 10 bodov = 1 bod najmenej, 10 bodov najviac) podľa:
- naliehavosti bytovej potreby žiadateľa, pričom skúma bytové a majetkové pomery, sociálne kritériá a zdravotné dôvody žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - finančné možnosti splácania nákladov spojených s nájomom a nájomného,
 - bezúhonnosť, dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - aktivity žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v obci.

Komisia súčasne zohľadní cieľ výstavby a kúpy nájomných bytov v obci vymedzený v bode 2. tohto článku VZN.

2. Cieľom výstavby alebo kúpy obecných nájomných bytov je najmä udržanie mladých rodín s deťmi a tým udržanie predškolskej a školskej výchovy v obci. Predmetným dôvodom pri rozhodovaní o pridelení bytov je prihliadať na rodiny s deťmi vo veku do 15 rokov.
3. Komisia po obdržaní podkladov splnenia podmienok tohto VZN od pracovníka OcÚ a zohľadnení kritérií vymedzených v bode 1. tohto článku VZN obecnému zastupiteľstvu Obce Dolné Srnie (ďalej len ako „**obecné zastupiteľstvo**“) odporučí alebo neodporučí schváliť nájom príslušného obecného nájomného bytu pre žiadateľa, ktorého žiadosť bola zaradená do príslušného zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu.
4. O pridelení nájomného bytu konkrétnemu žiadateľovi rozhoduje po zohľadnení bodového ohodnotenia a odporúčania komisie obecné zastupiteľstvo, t. j. obecné zastupiteľstvo schvaľuje nájom príslušného obecného nájomného bytu pre úspešného žiadateľa.

5. Za úspešného žiadateľa sa považuje ten žiadateľ, ktorému bol na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva pridelený konkrétny obecný nájomný byt (predtým a ďalej len ako „úspešný žiadateľ“).
6. Žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu zaradené v príslušnom zozname žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu, ktoré neboli úspešné, t. j. neboli pridelené ku konkrétnemu bytu na základe rozhodnutia príslušného orgánu obce podľa bodu 4. tohto článku VZN, zostávajú naďalej v príslušnom zozname žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu minimálne počas doby uvedenej v Čl. IV bod 10. tohto VZN, čím nie je dotknutý bod Čl. IV bod 8. tohto VZN.

Článok VI

Nájomná zmluva, opakované uzavretie nájomnej zmluvy a finančná zábezpeka

1. Úspešný žiadateľ, pre ktorého bol schválený obecným zastupiteľstvom nájom príslušného obecného nájomného bytu, je prostredníctvom obecného úradu písomne vyzvaný k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je nájom príslušného obecného nájomného bytu (predtým a ďalej len ako „nájomná zmluva“) a to v lehote do 30 dní od doručenia výzvy.
2. Nájomná zmluva uzatvorená medzi obcou (ďalej aj ako „prenajímateľ“) a úspešným žiadateľom (ďalej aj ako „nájomca“) musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) označenie nájomného bytu identifikovaním nezameniteľným spôsobom
 - b) začiatok nájmu
 - c) dobu nájmu
 - d) výšku mesačného nájomného
 - e) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - f) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného obecného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - g) opis stavu obecného nájomného bytu a opis príslušenstva obecného nájomného bytu
 - h) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia obecného nájomného bytu
 - i) skončenie nájmu
 - j) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
 - k) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
 - l) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného

rozhodnutia na dom, kde sa nachádzajú obecné nájomné byty.

4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku príslušného obecného nájomného bytu.
5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme obecného nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby nájmu doručiť na obecný úrad žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, inak zaniká jeho právo podať si žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje komisia, ktorá dostane podklady z posúdenia podmienok upravených týmto VZN a podmienok uvedených v nájomnej zmluve povereným pracovníkom OcÚ a následne odporučí alebo neodporučí schváliť obecnému zastupiteľstvu opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo. V prípade schválenia opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude vypracovaná nová nájomná zmluva, ktorú nájomca podpíše v primeranej písomne stanovenej lehote, inak po uplynutí lehoty zaniká jeho nárok na uzavretie novej nájomnej zmluvy (zaniká jeho nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy).
6. Nájomná zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním obecného nájomného bytu, prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu, úrokov z omeškania a zmluvných pokút. Finančnú zábezpeku za užívania nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Obec v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním obecného nájomného bytu.

Článok VII

Zásady nájmu obecných nájomných bytov

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
 - a) ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku II bod 1 písm. e) tohto VZN; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa čl. VI bod 5. tohto VZN môže obec

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 obecného nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima fyzickej osoby uvedenej v Čl. II bod 1. písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti fyzickej osoby podľa Čl. II bod 1. písm. b) a c) tohto VZN
3. Ak o opakované uzavretie nájomnej zmluvy požiada fyzická osoba, ktorá nespĺňa kritériá podľa tohto článku VZN a v zozname žiadateľov nie je žiadateľ, ktorý spĺňa podmienky pridelenia nájomného bytu podľa tohto VZN a Zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, tak nájomná zmluva môže byť uzatvorená aj s fyzickou osobou, ktorá žiada o opakované pridelenie nájomného bytu, najviac na jeden rok, pričom v takom prípade sa toto VZN aplikuje primerane.
 4. Vzájomná výmena obecných nájomných bytov na základe dohody medzi nájomcami je možná len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a prijatým uznesením obecného zastupiteľstva. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.
 5. Podnájom obecných nájomných bytov je vylúčený.
 6. Prevod vlastníckych práv k obecnému nájomnému bytu na nájomcu alebo na tretiu osobu je vylúčený.
 7. Prechod nájmu k obecným nájomným bytom v zmysle § 706 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník je vylúčený.
 8. Nájomca a spolubývajúce osoby uvedené v nájomnej zmluve nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady po ukončení nájmu obecného nájomného bytu.
 9. Nájomca a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do obecného nájomného bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, povereného zástupcu obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu obecného nájomného bytu.

Článok VIII

Pravidlá užívania obecných nájomných bytov

A. Všeobecné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi obecný nájomný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Pri odovzdaní obecného nájomného bytu sa spisuje zápisnica o prevzatí obecného nájomného bytu, v ktorom sa opíše jeho stav, vybavenie, zariadenie a príslušenstvo. Zápisnicu podpisuje prenajímateľ alebo ním poverená osoba a nájomca obecného nájomného bytu. Jedno vyhotovenie zápisnice prenajímateľ odovzdá nájomcovi.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených

s užívaním obecného nájomného bytu.

3. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú oprávnení a povinní užívať obecný nájomný byt iba na bývanie.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním obecného nájomného bytu.
5. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné pri výkone práv dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon práv.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu obecného nájomného bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
7. Drobné opravy v obecnom nájomnom byte súvisiace s nájomom a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca, ak nájomnou zmluvou nie je dohodnuté inak.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v obecnom nájomnom byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti, prípadne návštevy, uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu finančnú náhradu.
11. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní obecného nájomného bytu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a jeho udržiavania.
12. Nájomca nesmie vykonávať žiadne vnútorné ani vonkajšie stavebné úpravy v obecnom nájomnom byte a spoločných priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, klimatizácie, prístrešky, pergoly, prekrytia balkónov, montované steny, vstavané skrine a pod. Tieto a ostatné stavebné a bytové úpravy môže vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ vydá súhlasné stanovisko po predchádzajúcom súhlase architekta a ďalších dotknutých orgánov. Stavebné a bytové úpravy sa realizáciou stávajú súčasťou bytu, a teda pri ukončení nájomnej zmluvy ostávajú v byte.

Náklady na obstaranie, inštaláciu, opravu a údržbu stavebných a bytových úprav rovnako ako náklady na opravu škôd vzniknutých inštaláciou a užívaním uvedených stavebných a bytových úprav znáša nájomca.

13. Ostatné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa sa vymedzia v nájomnej zmluve.

b) Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby súvisiace s nájomom obecného bytu, príspevok do fondu údržby a opráv a rezervného bytového fondu.
2. Výšku alebo spôsob výpočtu nájomného a úhrad za služby súvisiace s nájomom obecného nájomného bytu upravuje nájomná zmluva.
3. Nájomca je povinný do 30 dní prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodné na určenie nájomného a úhrady za služby poskytované s nájomom bytu, najmä zmenu v počte členov jeho domácnosti.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné na určenie nájomného, a to z dôvodu vyplývajúceho zo zmeny osobitných predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s určovaním nájomného, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodné na určenie úhrad za služby poskytované s nájomom bytu, a to v závislosti od pohybu cien týchto plnení a do výšky samotnej spotreby týchto plnení nájomcom, alebo ak sa zmení výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, rezervného bytového fondu tým sa zmení výška nájomného, úhrad a príspevku od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene došlo.
5. Maximálna výška ročného nájomného je stanovená opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (ďalej len ako „opatrenie“). Podľa tohto opatrenia sa maximálna výška ročného nájomného určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu, z toho je 1,5% fond prevádzky, údržby a opráv; poistenie budovy a rezervný bytový fond.
6. Prenajímateľ pri stanovení výšky nájomného zohľadňuje:
 - svoje náklady na obstaranie nájomného bytu, najmä splátku úverov, napr. zo Štátneho fondu rozvoja bývania,
 - svoje náklady na údržbu, opravy a modernizáciu vybavenia bytu, keďže tieto náklady nie je možné hradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - mieru finančnej rezervy na zabezpečenie zdrojoch potrebných na ďalší rozvoj nájomného bývania.

Článok IX Zánik nájmu

1. Nájom obecného nájomného bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu,

- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k dohodnutému dňu,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa na základe uznesenia obecného zastupiteľstva
 - e) písomným odstúpením prenajímateľa od nájomnej zmluvy na základe uznesenia obecného zastupiteľstva z dôvodov podľa bodu 2 tohto článku VZN.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak:
- a) nájomca prestal splňať niektorú z podmienok uvedených v tomto VZN alebo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - b) nájomca využíva obecný nájomný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c) nájomca neužíva obecný nájomný byt bez vážnych dôvodov,
 - d) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom obecnom nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené ako spolubývajúce osoby v nájomnej zmluve (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - e) v iných prípadoch uvedených v nájomnej zmluve.
3. Nájom bytu ukončený spôsobom podľa bodu 1. písm. c) tohto článku VZN sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný obecný nájomný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Pri odovzdaní bytu sa spisuje zápisnica o odovzdaní bytu, v ktorom sa opíše stav bytu, jeho vybavenia a zariadenia a stav príslušenstva bytu. Zápisnicu podpisuje prenajímateľ alebo ním poverená osoba a nájomca bytu. Jedno vyhotovenie zápisnice prenajímateľ odovzdá nájomcovi.
5. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z obecného nájomného bytu nevyprace, obec zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu súdnou cestou.

Článok X. Domový poriadok

1. Vzájomné vzťahy obce (správcu, prenajímateľa) a nájomcov obecných nájomných bytov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Na nájomné vzťahy uzavreté pred účinnosťou tohto VZN sa vzťahuje Všeobecné záväzné nariadenie Obce Dolné Srnie č. 2/2017 zo dňa 29.06.2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie, ktoré bolo účinné od 19.07.2017 a Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2020, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie, ktoré bolo účinné od 01.06.2020; to neplatí pre prípady opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, ktoré má nastať po účinnosti tohto VZN.
2. Toto VZN bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 204/2024 zo dňa 25.09.2024.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 11.10.2024.

V Dolnom Srní, dňa 25.09.2024

.....
Renáta Žákovcová
starostka obce

Obec Dolné Srnie
Dolné Srnie 242
916 41 Dolné Srnie

Vec: ŽIADOSŤ O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko.....

Trvalé bydlisko:

Dátum a miesto narodenia :

Rodné číslo:

Štátna príslušnosť:

Rodinný stav:

Telefón:.....

E-mail:.....

Čistý mesačný príjem:

Údaje o manželovi /ke/ - druhovi /žke

Meno a priezvisko :

Trvalé bydlisko:

Dátum a miesto narodenia:

Rodné číslo:.....

Štátna príslušnosť:

Rodinný stav:

Telefón:..... E-mail:.....

Čistý mesačný príjem:

Údaje o nezaopatrených deťoch žiadateľa, prípadne do 25. roku života dieťaťa, prípadne iný spolubývajúci ktorí budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti (je potrebný aj čistý mesačný príjem okrem nezaopatrených detí)

Meno, priezvisko, dátum narodenia, prípadne čistý mesačný príjem

.....

.....

v tomto podaní a jeho prílohách vrátane fotokópií osobných dokladov a preukazov, a to za účelom uskutočnenia úradného postupu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a /alebo interných predpisov prevádzkovateľa vymedzeného predmetom tohto podania. Zároveň súhlasím, aby tieto osobné údaje boli prevádzkovateľom poskytnuté iným subjektom na území SR, ktoré na základe osobitných právnych predpisov vstupujú do právnych procesov súvisiacich s vybavovaním predmetného podania.

V priebehu spracúvania budú osobné údaje zverejnené, sprístupnené a poskytnuté, len ak to ustanovuje všeobecne záväzný právny predpis a /alebo interný predpis prevádzkovateľa a za podmienok v ňom uvedených; oprávnenie zverejnenia sa nevzťahuje na všeobecne použiteľný identifikátor dotknutej osoby podľa osobitného predpisu.

Doba platnosti súhlasu sa viaže na dobu trvania preukázateľného účelu spracúvania osobných údajov dotknutej osoby.

Zároveň som si vedomý, že poskytnuté osobné údaje budú archivované a likvidované v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Vyhlasujem, že poskytnuté osobné údaje sú pravdivé.

Svojím podpisom potvrdzujem, že okrem vyššie uvedených informácií týkajúcich sa poskytnutia osobných údajov, som bol v zmysle § 19 zákona č. 18/2018 Z. z. prevádzkovateľom tiež poučený o:

a) skutočnosti, že kontaktné údaje zodpovednej osoby za ochranu osobných údajov u prevádzkovateľa sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa

b) skutočnosti, že ak nejde o poskytnutie osobných údajov na základe a v rozsahu podľa zákona alebo iného všeobecne záväzného právneho predpisu, je poskytnutie dobrovoľné, avšak nevyhnutné pre uskutočnenie úradného postupu prevádzkovateľa za účelom riešenia podania

c) svojich právach dotknutej osoby:

- požadovať od prevádzkovateľa prístup k svojim osobným údajom (§21 zákona č. 18/2018 Z. z.)

- na opravu osobných údajov (§ 22 zákona č. 18/2018 Z. z.)

- na vymazanie osobných údajov a obmedzenie osobných údajov (§ 23 a § 24 zákona č. 18/2018 Z. z.) - na prenosnosť osobných údajov (§ 26 zákona č. 18/2018 Z. z.)

- namietat' spracúvanie osobných údajov (§ 27 zákona č. 18/2018 Z. z.)

- kedykoľvek svoj súhlas odvolať (§ 14 ods. 3 zákona č. 18/2018 Z. z.), pričom odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania vychádzajúceho zo súhlasu pred jeho odvolaním

- podať návrh na začatie konania na Úrad na ochranu osobných údajov SR (§100 zákona č.18/2018 Z. z.)

V..... dňa.....

Vlastnoručný podpis
žiadateľa

Prílohy k žiadosti:

- doklad preukazujúci príjem,
- v prípade dieťaťa, ktoré navštevuje základnú, strednú alebo vysokú školu potvrdenie o návšteve školy,
- čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch týkajúcich sa vlastníckeho alebo nájomného vzťahu k bytu, bytovému alebo rodinnému domu či inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktoré tvorí prílohu č. 2 tohto VZN,
- iné rozhodnutie alebo doklad stanovené týmto VZN.

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Dolupodpísaný (á)
trvale bytom:
číslo OP: rodné číslo:

vyhlasujem, že:

- nie som vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,

Vyhlásenie sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na manžela /ku/ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu⁽¹⁾

POUČENIE

Kto úmyselne uvedie nesprávny alebo neúplný údaj pred štátnym orgánom, pred orgánom obce alebo organizáciou za účelom získania neoprávnenej výhody, dopustí sa priestupku, za ktorý možno uložiť pokutu podľa Zákona 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Potvrdzujem, že som bol /a/ poučený /á/ v súlade s ustanovením § 39 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní o právnych následkoch nepravdivého čestného vyhlásenia.

V.....

Dňa

.....
meno, priezvisko a podpis žiadateľa

⁽¹⁾ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.